

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní ocenění staveb
Market valuation of buildings

Student: Markéta Kusynová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph. D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Markéta Kusynová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Tržní oceňování staveb**
Market Valuation of Buildings

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Význam oceňování v ČR
 3. Metody oceňování majetku
 4. Ocenění vybrané stavby
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert et al. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 317 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí díl I. a II.* Praha: ABF, 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí po novele*. 9. vyd. Praha: Linde, 2005. 469 s. ISBN 80-720-545-1.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013

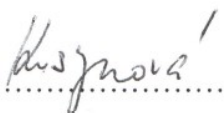
doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně. Přílohu č. 1 danou mi k dispozici, jsem samostatně doplnila. Přílohy č. 2 a 3 danou mi k dispozici, jsem převzala. Veškeré informace, které jsem převzala, jsou opatřeny odkazem na jejich zdroje.

V Ostravě dne 7. 5. 2013

.....
Markéta Kusynová

Obsah

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Úvod | 4 |
| 2 | Význam oceňování v ČR..... | 6 |
| 2. 1 | Tržní a administrativní oceňování..... | 8 |
| 2. 2 | Obvyklá (tržní) cena nemovitostí..... | 10 |
| 2. 3 | Vlastnické vztahy v ČR..... | 11 |
| 2. 4 | Vztah oceňování k daním..... | 16 |
| 2. 5 | Katastr nemovitostí | 18 |
| 3 | Metody oceňování majetku | 22 |
| 3. 1 | Nákladové metody | 22 |
| 3. 2 | Opotřebení staveb | 25 |
| 3. 3 | Výnosové metody | 28 |
| 3. 3. 1 | Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí | 29 |
| 3. 3. 2 | Míra kapitalizace..... | 30 |
| 3. 4 | Porovnávací metody..... | 31 |
| 3. 4. 1 | Sběr informací..... | 32 |
| 3. 5 | Rekonciliace..... | 34 |
| 4 | Ocenění vybrané stavby..... | 37 |
| 4. 1 | Popis bytového domu..... | 37 |
| 4. 2 | Popis bytové jednotky | 39 |
| 4. 3 | Ocenění metodou porovnávací..... | 40 |
| 4. 4 | Ocenění metodou výnosovou..... | 43 |
| 4. 5 | Rekapitulace dílčích výsledků | 45 |
| 5 | Závěr | 46 |
| | Seznam použité literatury..... | 48 |
| | Seznam zkratk | 50 |
| | Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce | |
| | Seznam příloh | |

1 Úvod

Téma bakalářské práce je oceňování staveb v ČR. Volba tohoto tématu byla ovlivněna pořízením bytu do osobního vlastnictví v minulém roce. Zajímalo mě, jak se hodnota nemovitosti od té doby změnila. Zda bych nyní tento byt koupila levněji nebo za vyšší cenu.

Před revolucí existovaly jen dva cenové předpisy pro převody a přechody nemovitostí, a to cenová vyhláška MF a Cenových úřadů ČSR a SSR. V tomto období byly ceny regulované, a kdo nedodržel určené ceny, riskoval, že bude smlouva o převodu prohlášena za neplatnou. Oceňování nemovitostí se začalo formulovat až po roce 1990, kdy došlo k novele pro podmínky přechodu k tržnímu systému. Ke dni 1. 1. 1991 pak nabyl účinnosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dle kterého se řídí oceňování nemovitostí dodnes.

Ocenění majetku je založeno na principech tržní ekonomiky. Vyžaduje nejen hluboké znalosti tržních mechanismů a vztahu nabídky a poptávky, ale i znalost oceňované nemovitosti. V tržním oceňování prakticky neexistuje žádné omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. Existuje řada metod zabývajících se stanovením obvyklých cen, které se k tržním hodnotám přibližují, ale vždy záleží na schopnostech jedince nebo firmy. Dobrý a zkušený znalec umí vypočítat takovou hodnotu, která bude stejná nebo hodně podobná skutečné ceně, za kterou dojde ke koupi. Oceňování majetku je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o tendencích v ekonomice a o hospodářských výsledcích. Nejedná se o získání jakékoliv informace, ale jde o informace, které jsou pravdivé a správné.

Předmětem bakalářské práce bude vysvětlit a srovnat tři základní metody ocenění, které se na trhu nemovitostí vyskytují. Těmito metodami jsou nákladová, výnosová a porovnávací. Při oceňování bytů je nejpoužívanější metoda porovnávací, která analyzuje trh v místě, kde se má uskutečnit koupě nebo prodej.

Cílem práce je zjistit cenu obvyklou u oceňované nemovitosti, která je v osobním vlastnictví a byla zakoupena v listopadu 2012 s příslušenstvím a vybavení v ceně 1 000 000 Kč.

Poskytnout ucelený pohled na oblast oceňování majetku a přiblížit základní metody a pojmy potřebné k ocenění nemovitostí.

Práce bude vycházet z následující hypotézy:

„Cena obvyklá u oceňované nemovitosti bude nižší než v roce 2012.“

Hypotéza vychází z údajů Českého statistického úřadu, podle kterého ceny bytů stabilně mírně klesají. Cenu nemovitostí ovlivňuje i trh práce. Vysoká nezaměstnanost vede k nižším cenám nemovitostí a Moravskoslezský kraj má jednu z nejvyšších nezaměstnaností v celé České republice.

Metody použité v bakalářské práci a při ověřování hypotézy budou metoda výnosová a metoda přímého porovnání. Při posuzování rozdílů mezi metodami oceňování budou použity metody srovnání, analýzy a dedukce.

Bakalářská práce bude včetně úvodu a závěru rozpracována do pěti kapitol. Teoretická část práce bude zaměřena na obecné pojmy a výrazy, které usnadní pochopit principy oceňování nemovitostí. Vlastnické vztahy a katastr nemovitostí v České republice. Rozdíl mezi tržní a administrativním oceňováním.

Ve třetí kapitole budou vysvětleny možnosti ocenění staveb. Patří k nim tři základní metody, kterými jsou nákladový, výnosový a porovnávací přístup. Každá z těchto metod bude podrobněji popsána a budou vysvětleny základní vzorec a pojmy. Účel, ke kterému jsou tyto metody vhodné, protože nelze všechny metody použít u všech typů nemovitostí.

Čtvrtá část bude zaměřena na ocenění zvolené nemovitosti způsoby, které jsou pro ni vhodné. Na základě zjištěných hodnot dojde ke srovnání metod a výsledné hodnotě, za kterou by bylo možné nemovitost prodat.

Práce bude vypracována převážně na základě odborné literatury týkající se oceňování nemovitostí, internetových odkazů a zákonů, které se zabývají tímto tématem.

2 Význam oceňování v ČR

V tržním prostředí působí nejrůznější cenotvorné stimuly, které je při tržním oceňování potřeba definovat, analyzovat a stanovit váhu do jaké míry ovlivňují trh s nemovitostmi. Základním předpokladem správného ocenění je dobrá znalost trhu.

Podmínky, které musí nemovitosti splňovat, aby se mohla určit tržní hodnota, jsou:

- 1) nemovitosti musí subjektu přinášet užitek,
- 2) musí být po nich minimální poptávka,
- 3) na straně poptávky musí být minimální kupní síla,
- 4) nesmí existovat žádné legislativní překážky.

V bakalářské práci je potřeba definovat několik základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí, kterými jsou stavba, nemovitost a rozdíl mezi cenou a hodnotou.

Stavbu lze jen stěží jasné formulovat, protože přesná definice není obsažena v občanskoprávních ani stavebněprávních předpisech. Ve stavebním zákonu č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu v § 2 odst. 3 je stavba charakterizovaná jako: *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“*

V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., a o změně a doplnění dalších zákonů je v § 120 uvedeno: *„Stavba není součástí pozemku.“*

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., a o změně a doplnění dalších zákonů § 119, vymezuje nemovitosti: *„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“*

Podstatné je rozlišovat mezi cenou a hodnotou, i když by se dalo říci, že jsou tyto výraz rovnocenné, není to pravda. Níže je tato problematika detailněji vysvětlena.

V případě hodnoty se nejedná o cenu, za kterou můžeme něco koupit nebo prodat, ale je to vlastně odhad. Vyjadřuje užitek pro vlastníka, kterému se odhad hodnoty provádí. Může vyjadřovat i interval, ale spíše se používá konkrétní částka.

Cena je peněžní částka, která představuje skutečně zaplacenou částku, která je sjednána při nákupu, prodeji nebo je zjištěná podle zvláštního předpisu. Může se shodovat s hodnotou, ale také to tak být nemusí.

Zvyšování ceny má jiný význam pro prodávajícího, který chce prodat za nejvyšší možnou cenu, tak pro kupujícího, který chce koupit za nejnižší cenu. Při sjednání ceny dojde k vyrovnání nabídky a poptávky na trhu. Minimální cena je částka, kdy se prodej začne vyplácet a při nižší ceně by prodávající nevydělal. Maximální cena je částka, u které by zase začal prodávající kupující, protože by z toho neměl budoucí užitek.

Majetek má hodnotu, jen v případě, že je o něj poptávka, v opačné situaci nemá hodnotu. Nemovitosti jsou dlouhodobého charakteru, proto se cena může v čase podstatně měnit od její skutečné hodnoty. Nemovitosti jsou specifické tím, že jsou propojené s určitým místem. Problém je stanovit cenu pozemku, pokud v jeho blízkém okolí nedošlo k žádnému prodeji.

Cenu lze rozdělit do několika skupin, které jsou:

- A) administrativní cena – někdy je také nazývána cenou zjištěnou nebo úřední, to proto, že je určena státem pro jím stanovené účely podle cenového předpisu.
- B) pořizovací cena – cena, za kterou bylo možné stavbu pořídit v době jejího postavení bez odpočtu opotřebení.
- C) cena reprodukční – není důležité, kdy stavba vznikla, ale cena se určuje k datu ocenění bez zahrnutí opotřebení.
- D) věcná hodnota – jedná se o cenu reprodukční, ale snižovanou o opotřebení, s přihlédnutím ke stáří a míře používání stavby.
- E) cena obvyklá – lze jí také nazvat cena tržní. *Tuto cenu je podle Kokošky (1998, s. 17): „možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Při tom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.“*

2. 1 Tržní a administrativní oceňování

Oceňování je možné definovat jako souhrn činností, kdy je k určitému souboru předmětů přiřazován peněžní ekvivalent. Oceňování je způsob, kterým se zjistí hodnota majetku v peněžních jednotkách. V právním systému České republiky jsou dva přístupy jak majetek ocenit, a to administrativně nebo tržně.

Administrativní oceňování dodržuje přesně dané postupy a kroky, které se řídí zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhláškou č. 127/1999 Sb. Úkolem administrativního oceňování je zjistit daňový základ, ke kterému je využívána cena nemovitostí. Administrativní oceňování vychází ze zjednodušených paušalizací a průměrů, jde tedy o cenu uměle vytvořenou. Znalec musí tento zákon dodržovat a individuální názor je hodně omezen, výsledná cena by měla být jednoznačná a jediná. Tyto pravidla jsou daná proto, aby každý subjekt měl zaručené stejné podmínky a byla zjištěna spravedlivá cena. Při tvorbě ceny je snaha, aby byla v souladu se skutečným trhem a výsledný odvod do státního rozpočtu odpovídal skutečné hodnotě nemovitosti. Administrativní oceňování má nevýhodu v tom, že nemusí být vždy aktuální. Vyhláška se aktualizuje jednou ročně, ale i tak může dojít k nerovnováze mezi trhem a tímto oceněním. Administrativní oceňování je v poslední době na ústupu před tržním oceňováním.

Tržní oceňování je systematická a individuální tvůrčí proces, jehož výsledkem je tržní hodnota. V tržním oceňování neexistují a ani nemohou existovat přesné návody a vzorce, ale je několik metod, které lze použít. Odhadce musí na základě konkrétních podmínek a typu nemovitosti odhadnout, jak bude danou stavbu oceňovat. U tržního oceňování nelze cenu zjistit nebo stanovit, ale jen odhadnout. Tržní cena je hodnota, za kterou je možné posuzovaný majetek směnit mezi kupujícím a prodávajícím k datu ocenění. Informace důležité k ocenění jsou získávány z analýzy trhu. Tržní oceňování nefunguje na jednom výpočtu, ale je ovlivněno mnoha faktory, které jsou pro ocenění podstatné.

Při oceňování musí odhadce nebo znalec získat podklady, které je povinen uvést ve znaleckém posudku. Patří k nim specifikace předmětu ocenění, výpis z katastru nemovitostí, výpisy z pozemkové knihy, cenová mapa pozemků, výkresová dokumentace, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouvy, kopie přiznání k dani z nemovitosti, pojistné smlouvy, smlouvy o správě a smlouvy o službách atd.

Znalci se řídí zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Znaleckou činnost podle zákona vykonávají znalci, kteří jsou fyzické osoby a jsou jmenováni ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu podle oborů nebo odvětví. Tito znalci podávají znalecké posudky na základě požadavku státních orgánů, občanů, podnikatelů, podniků atd. Dále zde patří znalecké ústavy a ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost, které jsou oprávněné provést znalecký posudek (vysoké školy, výzkumné ústavy apod.). Znalci patří k nejkvalifikovanějším odborníkům ve svém oboru.

Ze zákona jsou stanoveny čtyři podmínky pro jmenování, které jsou české státní občanství, znalosti a zkušenosti v oboru, osobní předpoklady a samozřejmě souhlas uchazeče se jmenováním. V případě, že uchazeč splní všechny podmínky, složí znalecký slib a převezme jmenovací listinu a pečeť a tou pak bude potvrzovat každý znalecký posudek. Po jmenování je zapsán do seznamu znalců. Tyto seznamy jsou veřejnosti přístupné a vede je krajský soud i Ministerstvo spravedlnosti.

Odměňování znalců je dáno zákonem a vyhláškou a podle těchto předpisů má každý znalec nárok na odměnu podle stanovených sazeb v rozmezí 100 až 350 Kč/h. Částka je stanovena podle odbornosti znalce a množství práce, kterou musel vynaložit. Odměna se zvyšuje částkou ve výši daně z přidané hodnoty, kterou musí znalec zaplatit. Znalec má nárok na úhradu nákladů související s vytvořením znaleckého posudku. To je v případě, že si znalecký posudek vyžádá státní orgán. Pokud chce znalecký posudek sestavit fyzická osoba, na odměně se dohodne se znalcem.

Odhadci pracují na základě živnostenského zákona, ale jejich činnost nelze zaměnit s činností znalců, protože jejich posudky nemají stejnou váhu. Podmínky pro jmenování odhadců jsou vysokoškolské vzdělání, vyšší odborné vzdělání nebo úplné střední odborné vzdělání v oboru nebo 3 roky praxe v oboru. Další podmínky jsou správně uchování důvěrných informací, pojištění odpovědnosti za případné škody a vedení veškeré evidence provedených ocenění.

Odhadce musí jednat v souladu s právem státu a dodržovat profesní kodex. Musí zabránit konfliktu zájmů zúčastněných stran a veškeré záležitosti a citlivé informace nesdělovat žádné neoprávněné osobě. Odhadce musí provádět ohodnocení nezávisle, objektivně a nestranně. Odměny odhadců jsou sjednány na základě dohody mezi klientem a odhadcem.

2. 2 Obvyklá (tržní) cena nemovitostí

Obecně jsou používány pojmy cena tržní, obchodovatelná, obecná a obvyklá, které znamenají totéž, ale zákony v poslední době preferují termín „cena obvyklá“. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je definován pojem obvyklá cena: *„jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*

Objektivizovaná tržní cena je souhrn všech kupních a prodejních cen na trhu u podobných aktivit, které prodávající a kupující mohou koupit nebo prodat na základě jejich jednání. Obě strany se musejí dohodnout na ceně, která bude pro oba akceptovatelná.

Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s již uskutečněnými prodeji v daném místě, čase a s dostupnými informacemi. Neexistuje jediný postup, který by byl použitelný pro všechny druhy nemovitostí a za všech podmínek na trhu.

Specifikem nemovitostí je, že jsou pevně vázány na určité místo, a při ocenění obvyklou cenou je obtížné stanovit cenu pozemku, pokud v daném místě nebyly prodeje realizovány. S prohlubující integrací zemí v Evropské unii je snahou o standardizaci znaleckých postupů při oceňování nemovitostí. Dochází ke střetávání standardizace a harmonizace na jedné straně a národní specifikace singulárních zemí na straně druhé.

Instituce, které na standardizaci pracují, jsou Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy, který je neziskovou organizací a vytváří standardy pro oceňování majetku a podporuje jejich mezinárodní akceptaci. Tyto standardy definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohl být vyměněno v den ocenění mezi kupujícím a prodávajícím při transakci, která byla bez nátlaku. Další institucí je Mezinárodní sdružení asociací odhadců, které sdružuje čtyřicet národních znaleckých společností. Jejich cílem je harmonizovat národní normy v oceňování majetku, kvalifikace a certifikace znalců.

Hlavními cíli standardizace jsou ulehčit mezinárodní transakce pro potřeby urovnávání soudních sporů a poskytovat znalcům porovnávací kritéria. Standardy zahrnují odbornou problematiku, etiku práce odhadce a okolnosti, ke kterým je potřeba přihlížet.

Optimální využití znamená nejvyšší a nejlepší alternativu, která je technicky možná, legální, finančně realizovatelná a výsledkem je nejlepší ohodnocená hodnota majetku.

Metody ohodnocení podle Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy vycházejí z trhu a jsou to následující:

- 1) nákladový princip, kdy se koupí pozemek a postaví nová stavba, místo koupě starší nemovitosti (snížení opotřebení),
- 2) porovnávací princip, kdy se porovnají tržby z prodeje majetku na veřejném trhu,
- 3) výnosová metoda, která funguje na základě kapitalizace.

Vlivy, které působí na cenu nemovitostí, jsou kupní síla obyvatelstva a zaměstnanost. V případě, že je tato síla snížena, jdou peněžní prostředky spíše na uspokojování základních potřeb a poptávka po nemovitostech není tak vysoká, proto je nutné jít pod cenu. Druhou variantou je, že je kupní síla vyšší a při vysoké inflaci je výhodné investovat do nemovitostí, u kterých může dojít i k přecenění nemovitostí. Pokud v místě prodeje domů nebo bytů je vysoká nezaměstnanost, budou se nemovitosti velmi špatně prodávat a naopak nízká nezaměstnanost může být nápomocna k lepší prodejnosti nemovitostí.

2. 3 Vlastnické vztahy v ČR

Právní úprava vlastnického práva jako práva věcného, je v právním řádu ČR obsažená jednak v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., a v zákonu č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Poslední jmenovaná úprava je poměrně komplikovaná, protože prochází častými novelizacemi.

V zákonu 72/1994 Sb. o vlastnictví bytu, je preferovaná spoluvlastnická koncepce, v níž je hlavním předmětem budova a vedlejší je byt. Vlastnictvím jednotky je spojením vlastnictví bytu a podílového spoluvlastnictví společných částí domu.

Spoluvlastnictví budovy lze nabýt v budovách, které mají alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Podle novely zákona č. 103/2000 Sb. § 2 písm. a: *„je rozhodnutím vlastníka zda budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkce budovy.“*

Byt ani nebytový prostor nejsou samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy, proto s bytem a nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Proto musela být vytvořena právní fikce, aby se byt i nebytový prostor stali samostatnými věcmi, a tedy i předmětem vlastnického práva.

Bytem je podle rozhodnutí stavebního úřadu místnost nebo soubor místností určených k bydlení. Jeho příslušenství a součásti se oceňují včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a které slouží k společnému užívání.

Nebytový prostor není podle rozhodnutí stavebního úřadu místností, které by byly určeny k bydlení, ale jsou určeny k jiným účelům. Patří zde například haly, kanceláře, prodejní prostory, ordinace, kulturní sály atd.

Společné části domu jsou podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, § 2, písm. g: *„společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“*

V České republice vymezuje občanský zákoník dva typy spoluvlastnických vztahů a to podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů. Podílové spoluvlastnictví je možné rozdělit na ideální a reálné.

Podstatou ideálního spoluvlastnictví je, že spoluvlastníkovi nepatří žádná reálná část majetku, ale mají pouze práva a povinnosti vyplývající z ideálního podílu. Podílové spoluvlastnictví

vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech a výše podílu závisí na dohodě vlastníků, rozhodnutí soudu nebo ze zákona. V případě, že se jeden ze spoluvlastníků rozhodne převést svůj podíl na jinou osobu, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo na tento podíl.

Reálné spoluvlastnictví vzniká k bytům a nebytovým prostorům v domech, které jsou rozděleny na jednotky v souladu se zákonem 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Tato právní norma vymezuje i základní práva a povinnosti vlastníků jednotek. Podstatou reálného spoluvlastnictví je, že podíl vymezuje skutečnou a přesně vymezenou část domu a míru práv a povinností, kterou se spoluvlastníci podílejí na správě společných částí domu.

Reálný podíl lze vyjádřit vzorcem:

$$SP = \frac{PJ_i}{\sum PJ_i} \quad (2. 1)$$

| | |
|------------------|---|
| SP | velikost spoluvlastnického podílu |
| PJ _i | podlahovou plochu příslušné jednotky |
| ΣPJ _i | součet podlahových ploch všech jednotek |

Společné jmění manželů (SJM) bylo dříve nazýváno bezpodílové spoluvlastnictví. Toto spojení může vzniknout pouze mezi manžely. Předmětem SJM je veškerý majetek, který nabyli za dobu trvání manželství. Výjimkou je majetek, který nabyl jeden z manželů děděním, darem a věcí vrácených podle restitučních předpisů. Majetek, který je ve SJM mají oba manželé právo užívat a rozhodovat o věci společně a nerozdílně. Každý z vlastníků je vlastníkem celé věci a je omezen jen stejným vlastnickým právem druhého manžela.

Spoluvlastnický podíl a vlastnictví jednotky je v současné legislativě zaevidováno vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Jedná se o jednostranný právní úkon. Prohlášení může podat vlastník budovy, může to být fyzická nebo i právnická osoba, popřípadě i spoluvlastníci budovy. Ti se stanou podílovými spoluvlastníky každé jednotky a každý z nich bude mít i ideální podíl na společných částech domu.

Vlastník prohlásí, že k budově vymezuje jednotky, které následně budou podkladem k převodu vlastnického práva. Prohlášením se stane vlastníkem každé jednotky a zároveň zůstává výlučným vlastníkem společných částí domu. Když proběhne převod vlastnictví k jednotce, současně se stává spoluvlastníkem společných částí.

Obecné náležitosti prohlášení musí obsahovat náležitosti subjektů, což je způsobilost k právním úkonům a způsobilost k právům a povinnostem. Prohlášení musí mít písemnou formu s vlastnoručním podpisem, který bude úředně ověřen. Jinou možností je prohlášení sepsat ve formě notářského zápisu. Popřípadě přihlašovatel potvrdí pravost podpisu přímo u katastrálního úřadu. Náležitost, kdy je vůle shodná s projevem. Náležitosti předmětu, které jsou možnost a dovolenost.

Obsahové náležitosti jsou rozděleny na obecné náležitosti, kterými jsou u fyzických osob jméno, adresa, rodné číslo a u právnických osob název a adresa sídla. K speciálním náležitostem patří název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, číslo popisné budovy, čísla bytů a nebytových prostor, popis bytů a nebytových prostorů i s jejich příslušenstvím, podlahová plocha a popis vybavení bytů nebo nebytových prostorů. Důležitá je podlahová plocha jednotky, pomocí ní je stanoven spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Výše spoluvlastnického podílu se vypočte součtem podlahových ploch všech jednotek a vydělí se podlahovou plochou každé jednotky. Podíl lze vyjádřit procentem nebo zlomkem.

Na správě domu se vlastník jednotky podílí v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Závady a poškození, které způsobil vlastník jednotky jiným jednotkám nebo společným částem domu je povinen na svůj náklad odstranit. Nesmí provádět změny, které by měnily vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, bez souhlasu společenství vlastníků.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat ve formě záloh na správu domu a pozemku. Jejich podíl je určen poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Součet všech těchto podílů v domě musí být roven jedné.

V případě zániku spoluvlastnického vztahu je potřeba vykonat vypořádání. U podílového spoluvlastnictví je třeba provést vzájemné vypořádání dohodou. Vypořádáním je myšlena úplná likvidace spoluvlastnictví a způsob je ponechán zcela na spoluvlastnících. Soud může

vypořádání udělat podle občanského zákoníku jedním z těchto způsobů reálným rozdělení věci, přikázáním věci nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku podle výše podílů.

Nejpřirozenějším způsobem likvidace je reálné rozdělení věcí. Reálné rozdělení nelze učinit převážně u nemovitostí, pokud části, které vznikly, rozdělením už nemohou sloužit vlastníkov takovým způsobem, který odpovídá povaze věci. Reálné rozdělení u staveb jde udělat jen, pokud na základě stavebních úprav vzniknout samostatné budovy. Další způsob vypořádání je přikázat věc jednomu nebo více spoluvlastníkům. Alespoň jeden spoluvlastník musí o věc projevit zájem a soud musí určit přiměřenou náhradu za podíly těch spoluvlastníků, kteří ze společenství vystupují. Věc musí být účelně využita. Poslední způsob vypořádání se uplatní, až pokud nelze použít žádnou z předchozích možností. To znamená, že věc není možné rozdělit a žádný ze spoluvlastníků o ní neprojevil zájem. Soud nařídí prodej věci a výtěžek rozdělí podle podílu na věci. *Bradáč (2007, s. 688) tvrdí, že „spoluvlastníci budovy mohou uzavřít dohodu, která musí obsahovat náležitosti a podílovými spoluvlastníky společných části budovy, přičemž velikost podílů bude určena poměrem podlahových ploch jednotek v jejich vlastnictví k souhrnu podlahových ploch všech jednotek. Z toho vyplývá, že vlastnictví jednotek tímto způsobem může vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se bude rovnat velikosti budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.“*

Vypořádání SJM se rozumí uspořádání majetkových vztahů mezi manžely v době, kdy dojde k zániku manželství. Předmětem vypořádání je veškerý majetek, který oba nabyli za trvání vztahu. Vypořádání SJM se většinou uzavře dohodou nebo na návrh jednoho z manželů soudní cestou.

Základní zásadou je, že manželé mají stejný podíl na velikosti majetku, tak i na dlužích, které v průběhu manželství nabyli. Při vypořádání se přihlíží k tomu, kterému z manželů budou nezletilé děti přiřknuty. Další zásadou je péče o rodinu a zásluhy na udržování společných věcí. Na stejné úrovni je postavena péče o domácnost a výdělečná činnost.

2. 4 Vztah oceňování k daním

Oceňování má vztah k zákonu č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Souvislost mezi nimi je podrobněji vysvětlena v této kapitole.

Poplatníkem u dědické daně je dědic, který nabytí dědictví podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, po skončení dědického řízení. Předmětem je nabytí majetku, do kterého jsou zahrnuté věci nemovité i movité. U nemovitostí, které jsou na území České republiky se vždy vybírá daň bez ohledu na státní občanství zůstavitele. Základem daně dědické je cena majetku, která je snížena o prokazatelné dluhy, cenu majetku osvobozeného, přiměřené náklady spojené s pohřbem, odměnu a výdaje notáře. U daně dědické je základ stav nemovitosti i cenový předpis k datu úmrtí zůstavitele. Cena majetku se zjišťuje na základě ceny obvyklé. Nikde v občanském soudním řádu není řečeno, že by se ocenění obvyklou cenou mělo provádět podle zákona č. 151/1997 Sb., ale v jiném zákoně se obvyklá cena nevyskytuje. Při určování hodnoty nemovitého majetku se použije metoda porovnávání.

U daně darovací je poplatníkem nabyvatel. Jedná se o bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu, fyzickou nebo právnickou osobou. V případě, že je dárce poplatníkem, je ručitelem. Majetkem pro účely daně darovací jsou nemovitosti a movitý majetek nebo jiný majetkový prospěch. S darovaným majetkem může být bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni. Předmětem daně darovací nejsou plnění nebo bezúplatné převody majetku, vyplácené důchody, dotace, příspěvky a podpory ze státního rozpočtu, z rozpočtu územních samosprávných celků, státních fondů nebo jiných peněžních fondů státu nebo územních samosprávných celků, prostředky poskytované z rozpočtu Evropské unie nebo z Národního fondu. Základem daně je cena majetku, která je snížena o prokázané dluhy, majetek osvobozený, clo a daň placená při dovozu movité věci z ciziny. Cena obvyklá je zjištěná podle zvláštního předpisu ke dni nabytí majetku.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce (prodávající) a nabyvatel je ručitelem. Převodce a nabyvatel jsou povinni platit daň společně a nerozdílně. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti z nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. U podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň na základě velikosti svého podílu. Podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu

nemovitostí § 9 ods.1 je: „*předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně z převodu nemovitostí rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání.*“ Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, která je platná v den nabytí nemovitosti. V případě, že je cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná, tak rozdíl cen nepodléhá dani darovací, ale když je cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, tak je základem daně cena sjednaná.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, u kterého jsou předmětem daně pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Poplatníkem daně je vlastník pozemku. U pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky je poplatníkem daně organizační složka státu nebo právnická osoba, která má právo trvalého užívání. Uživatel je poplatníkem daně jen v případě, že vlastník pozemku není znám. Má-li povinnost platit daň z pozemku více poplatníků, platí daň společně a nerozdílně. Je-li spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru, je poplatníkem daně povinen platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně. Od daně z pozemků jsou osvobozeny pozemky ve vlastnictví státu, pozemky, na kterých jsou hřbitovy, pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť, pozemky určené pro veřejnou dopravu atd. Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud stavba na něm umístěná se stane předmětem daně ze staveb.

Daň z příjmů fyzických osob se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., poplatníky jsou fyzické osoby. Poplatníci jsou osoby, které mají na území České republiky bydliště, mají daňovou povinnost, která jim plyne z příjmů získaných na území České republiky, tak i v zahraničí. Předmětem daně jsou příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky, příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z pronájmu a ostatní příjmy. Příjmem jsou peněžní i nepeněžní příjmy. Ostatními příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku jsou příjmy z příležitostných činností, příjmy z převodu vlastní nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu na nich, příjmy ze zděděných práv

z průmyslového a jiného duševního vlastnictví. Od daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje rodinných domů a bytů v případě, že v něm měl prodávající bydliště nejméně po dobu 2 let. Pokud jde o prodej bytu nebo domu ve společném vlastnictví manželů stačí, aby tuto podmínku pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů. Od daně jsou osvobozené příjmy, pokud přesáhne doba mezi nabytím vlastnického práva k dané nemovitosti, bytu nebo nebytovému prostoru a jejich prodejem dobu 5 let. Při dědění nemovitostí od zůstavitele, který byl přímým příbuzným nebo manželem, se zkracuje doba 5 let o dobu, po kterou nemovitost, byt nebo nebytový prostor byly prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů.

2. 5 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je informační systém o území ČR, který zahrnuje soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Dále eviduje vlastnická a věcná práva k nemovitostem podle zvláštního předpisu. Slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, pro rozvoj území a k oceňování nemovitostí.

Hlavním předpisem upravujícím pravidla a činnost katastru nemovitostí je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, jinak řečeno katastrální zákon. Další navazující předpisy jsou zákon č. 265/1964 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb. a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Katastr nemovitostí obsahuje podle §2 ods. 1:

- A) pozemky v podobě parcel,*
- B) budovy,*
- C) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky,*
- D) rozestavěné budovy, byty nebo nebytové prostory,*
- E) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.*

O jednotce se evidují tyto údaje podle Bradáče (2007, s. 57):

- A) číslo jednotky,*
- B) údaje o budově, ve které je jednotka vymezena,*

- C) *typ jednotky a způsob využití jednotky,*
- D) *typ a způsob ochrany nemovitosti,*
- E) *číslo listu vlastnictví,*
- F) *spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,*
- G) *právní vztahy a další práva.*

Katastr nemovitostí (KN) je veřejný a každý občan má právo do něj nahlédnout a získat opisy a výpisy o právních vztazích týkajících se evidovaných nemovitostí, za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu. KN obsahuje osobní údaje o fyzických osobách, proto je důležité dodržovat zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.

Informace z KN je možné získat těmito prostředky:

- A) ústně nebo nahlédnutím do listin v úředních hodinách bez poplatku,
- B) ověřené opisy nebo kopie listin musí být označené ověřovací doložkou nebo kolkem o úhradě správního poplatku, datem, razítkem katastrálního úřadu, podpisem zaměstnance katastrálního úřadu,
- C) dálkovým přístup, kdy mu KN za úplaty sdělí přístupové údaje, prostřednictvím nich získá dálkový přístup k informacím, které nemají charakter veřejné listiny.

Zápisy lze do katastru zapisovat různě, ale je velmi důležité rozlišovat, o jaké způsoby se jedná, protože každý má jiný právní význam. Jedná se o vklad, záznam a poznámku.


Vkladem vzniká, mění se nebo zaniká právo. Právní účinky vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu (KÚ). Předmětem vkladu je smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti. Jedná se o všechny smlouvy, u nichž dochází k nabytí a pozbytí vlastnického práva. Důležité je, že KÚ zkoumá tyto skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad. Návrh je prvním podnětem k zahájení řízení o vkladu. Účastníci řízení mají právo právní úkon zapsat do katastru. Den, kdy je doručen návrh na KÚ je řízení zahájeno. V případě více účastníků, může návrh podat jen jeden z nich.

Když dojde na návrh vkladu do katastru nemovitostí, úřad jej zapíše do protokolu o vkladech. Řízení je ukončeno tak, že buď je vklad povolen, nebo zamítnut. Proti rozhodnutí není možný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním řízení, pokud se jedná o povolení vkladu. V případě zamítavé odpovědi, které je doručeno všem účastníkům, lze proti tomuto rozhodnutí podat opravný prostředek, který je v podobě žaloby.

Předmětem vkladu jsou práva, která jsou zaznamenána na základě těchto smluv. V případě spoluvlastnického práva, vzniká zde předkupní právo, pokud je toto právo porušeno je smlouva neplatná. Smlouva o zřízení zástavního práva, jejichž účastníci jsou zástavní věřitel a zástavce. Smlouva o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni, která vede ke vzniku nebo zániku věcného břemene. Smlouva o předkupním právu k nemovitostem nebývá sepsána jen ke koupi nebo prodeji, ale lze jí dohodnout u jiné smlouvy nebo samostatně. Předkupní právo může být zavazující pro účastníky, kteří ho sjednali nebo i vůči nástupcům kupujícího. Smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor jsou regulovány zákonem č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Další smlouvy jsou: dohoda o vydání věci uzavřená podle zvláštního předpisu, prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby, dohoda o vypořádání společného jmění manželů, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, smlouva o výstavbě domu s jednotkami ve vlastnictví, smlouva o jiné listiny o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřená podle zvláštního předpisu, prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Záznamem se vymezuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, která je formulována na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu a vydržování. Záznam se provádí podle listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Tyto listiny jsou předloženy buď příslušnými státními orgány, nebo přiložené k ohlášení vlastníkem.

Obr. 2. 1 Informační výpis z katastru nemovitostí o vybrané bytové jednotce


Nahlížení do katastru nemovitostí

ParcelaStavbaJednotkaŘízeníMapaLVKat. území

Informace o jednotce

| | |
|--|------------------------------|
| Číslo jednotky | 804/4 |
| V budově: | č.p. 803, č.p. 804, č.p. 805 |
| Katastrální území: | Místek [634824] |
| Číslo LV: | 8274 |
| Typ jednotky: | byt nebo nebytový prostor |
| Způsob využití: | byt |
| Podíl jednotky na společných částech domu: | 58/2207 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Adresa | Podíl |
|------------------|---------------------------|-------|
| Puda Martin | Dráhy 445, 73944 Brušperk | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.05.2013 15:19:24.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#).
[Katastrální pracoviště Frýdek-Místek](#)

Zdroj: katastr nemovitostí, <http://www.cuzk.cz/>, vlastní zpracování.

V této kapitole byly nastíněny základní pojmy a vztahy k oceňování. Tržní oceňování je založené na trhu a individuálním názoru odhadce. Administrativní oceňování má pevná pravidla a předpisy, které musí znalec dodržovat, aby měli všichni stejné podmínky a zjištěná cena byla spravedlivá. Katastr nemovitostí je informační systém, do kterého se zapisují všechny nemovitosti.

3 Metody oceňování majetku

Při oceňování staveb máme několik možností, jak stavbu ocenit. Je velmi důležité, jakou metodu zvolíme, protože ne všechny metody se hodí na všechny typy nemovitostí nebo pozemků. V této kapitole budou vysvětleny tři metody, kterými lze stavbu ocenit a to metoda nákladová, výnosová a porovnávací. U každé z těchto metod budou vysvětleny postupy, kterými lze dojít k finální hodnotě.

3.1 Nákladové metody

Touto metodou se zjišťuje cena nákladů, které by byly potřeba na postavení stavby. Buď je odhadnuta cena pořizovací u staveb k datu postavení, nebo je získaná cena reprodukční, u které je potřeba počítat s opotřebením během doby, po kterou je stavba užívána. Dále je možné tuto metodu použít u staveb, které jsou těžko ocenitelné jiným způsobem, protože se jedná o specifické stavby, které nelze porovnat s jinými a ani výnosy z nich žádné nejsou, patří zde například hrady, tvrze atd. Další možností je zjistit náklady, které by vznikly, kdyby se tento objekt opravil do původní podoby. Opět je nutné zahrnout opotřebení. K dalším stavbám vhodným pro tuto metodu jsou nevýrobní stavby (muzea, kostely atd.), rozestavěné, neobydlené a inženýrské stavby.

Výchozí ceny lze dosáhnout pomocí čtyř metod, kterými jsou individuální cenová kalkulace, položkový rozpočet, agregované položky a propočet ceny.

Individuální nákladová kalkulace patří k těm nejpodrobnějším a zároveň nejpracnějšíм metodám. Je to z toho důvodu, že je potřeba znát jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Tato metoda se využívá převážně u nových staveb, ke kterým je stavebně technická dokumentace. Může být také využita, když je potřeba znát náklady, které budou souviset se stavbou nového domu. Individuální cenová kalkulace umožňuje stanovení jednotkové ceny a náklady lze rozdělit na přímé a nepřímé. K přímým nákladům patří přímý materiál, který byl spotřebován na danou stavbu, přímé mzdy za konkrétní práci, ale bez sociálního a zdravotního pojištění. Náklady na stroje, které souvisí s konkrétním projektem a ostatní přímé náklady jako jsou cestovní výlohy, odpisy strojů aj. K nepřímým nákladům jsou přiřazeny takové náklady, které nelze přesně vykalkulovat na určitý projekt

a je to výrobní režie, kde se řadí spotřeba paliv, energií a materiálů, pojistné, poplatky, atd. Správní režie patří náklady určené k řízení a správě.

Součtem celkových nákladů a zisku, který by měl zahrnovat i inflaci a daň z přidané hodnoty (pokud je zhotovitel jejím plátcem) bude docíleno individuální cenové kalkulace.

Metoda položkových rozpočtů, ve které se pracuje s prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry realizované stavby. Používá se hlavně u nově vybudovaných staveb, kde je známá stavebně technická dokumentace. Výsledné objemy pro každý druh se násobí jednotkovou cenou a součtem příslušných přírážek se získá reprodukční cena. Náklady jsou roztržďené do jednotlivých celků, které jsou složené z jedenácti hlav nebo písmen. Toto členění je jen doporučené a představuje ucelené skupiny související s pořízením stavby.

„Agregované položky představují sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kde jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci,“ Bradáč (2007, s. 89). Pomocí této metody lze ocenit stavbu rychle a přesně.

Technicko hospodářský ukazatel (THU) patří k těm jednodušším, ale je méně přesným, i když pro odhad stačí. Vypočte se tak, že se zjistí výměra celé stavby, pro danou jednotku se určí jednotková cena, a když se vynásobí s celkovou výměrou, získá se cena reprodukční. Jednotkové ceny se dosáhne srovnáním se stavbami, které už jsou postavené několik let, a přepočítá se jen indexem.

Žádná stavba není naprosto stejná, proto je potřeba provést určité úpravy. Vybavení stavby, kdy se jednotlivé konstrukce a vybavení podílejí na ceně celé stavby. *„Výška podlaží stavby, při rostoucí výšce podlaží, roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu přímo úměrně výšce (zejména svislé konstrukce), jiné se prakticky nemění (vodorovné konstrukce), další se mění jen v části (rozvody elektro),“* (Bradáč, 2007, s. 90). V případě, že se zvyšuje výška podlaží, cena za 1 m³ obestavěného prostoru se snižuje. Když se zastavěná plocha stavby zvětšuje, cena obestavěného prostoru za 1 m³ se mírně snižuje. Náklady na stavbu se liší místem, kde tento objekt bude stát. Vyhláška č. 540/2002 Sb. rozlišuje koeficientem velikost obce, ale ne polohu, kde se stavba bude v obci nacházet. Údaje o stavbě se mohou lišit z časového hlediska a to když byla stavba srovnávaná a když byla oceněna.

Základní způsob výpočtu spočívá v obestavěném prostoru celého objektu. Základní cenu (ZC) zjistíme z katalogu THU a následně vypočteme základní upravenou cenu (ZCU) pomocí vzorce:

$$ZCU = ZC \times KB \times KV \times KZP \times KM \times KD \quad (3. 1)$$

Jednotkovou cenu srovnávané stavby je třeba upravit koeficienty, které popsal Bradáč (2007, s. 91):

| | |
|------------|--|
| <i>JCS</i> | <i>jednotková cena srovnávané stavby</i> |
| <i>I</i> | <i>index přepočtu cenových úrovní</i> |
| <i>KB</i> | <i>koeficient vlivu vybavení stavby</i> |
| <i>KZP</i> | <i>koeficient vlivu zastavěné plochy</i> |
| <i>KV</i> | <i>koeficient vlivu výšky podlaží</i> |
| <i>VRN</i> | <i>vedlejší rozpočtové náklady, vliv umístění stavby v %</i> |
| <i>KM</i> | <i>koeficient místa stavby</i> |
| <i>KD</i> | <i>koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceněná</i> |

Níže uvedeným vzorcem získáme jednotkovou cenu oceňované stavby (JCO):

$$JCO = JCS \times I \times KB \times KZP \times KV \times \frac{VRN + 100}{100} \quad (3. 2)$$

Pomocí reprodukční ceny (RC) se získá cena, za kterou je možné stavbu v dané době koupit a zjistí se na základě vzorce:

$$RC = ZCU \times OP \quad (3. 3)$$

| | |
|-----|------------------------|
| ZCU | základní upravená cena |
| OP | obestavěný prostor |

3. 2 Opotřebení staveb

Životnost stavby, která je dána od vzniku nemovitosti do jejího zchátrání a je na ní prováděná základní údržba, výrazně ovlivňuje odpočet ceny oceňované nemovitosti. Životnost je doba, po kterou je objekt schopen plnit požadované funkce. Jsou dva pohledy na životnost, a to technická a ekonomická.

Technická životnost, kde je kladen důraz na materiálové provedení. Patří do ní prvky dlouhodobé životnosti, u kterých se nepředpokládá, že by se u ní prováděla výměna, např. základy, nosné konstrukce. Ostatní jsou krátkodobé životnosti, u nichž se provádí alespoň jedna výměna za dobu trvání stavby.

Ekonomická životnost je doba od vzniku stavby až do konce její ekonomické užitečnosti. Když náklady převýší výnosy, které z objektu plynou, je lépe stavbu strhnout a místo ní postavit novou.

U přestárých budov, když už je překročena jejich životnost, je složité určit jejich hodnotu. Většinou se odhadci řídí svými zkušenostmi, ale mohou také použít metodu Smejkalovu bodovací nebo Bradáčovu kubickou.

Smejkalova bodovací metodika je uplatňována na základě bodového hodnocení osmi základními kritérii, které mají vliv na nemovitost. Autor doporučuje tuto metodu používat u staveb starších 60 let.

Bradáčova kubická metoda slouží k plynulému prodlužování životnosti staveb tak, aby nedocházelo ke skokovým odpočtům oceněné ceny.

Opotřebení staveb vyjadřuje stav poškození nebo opotřebení budovy. Tento stav lze zjistit několika metodami, podle míry degradace konstrukce. Nejvíce problematické bývá vyčíslení údržby.

Znehodnocení nemovitostí je rozděleno na fyzické, ekonomické, morální, funkční a strategické. Fyzické znehodnocení je v důsledku stárnutí a používání. Tento jev lze zpomalit pravidelnou údržbou. Ekonomické znehodnocení je doba hospodářského zániku stavby.

Morální znehodnocení je posuzováno z hlediska výnosů, které lze skutečně očekávat. Funkční znehodnocení představuje neschopnost změny vedoucí k lepšímu využití nebo finanční náročnost, která by byla potřeba na tuto změnu. Strategické znehodnocení znamená, že stavba plní svůj účel, ale už je zastaralá a nahrazuje jí nový objekt nebo se postupným okolním vývojem přesunula do okrajových částí obce. U takových staveb je snížena možnost prodeje nebo pronájmu.

Lineární metoda výpočtu opotřebení roste přímo úměrně s časem. Nová budova začíná na nule a úplně zchátralá končí sto procenty. Novela zákona č. 127/1999 Sb. určila, že horní hranice u všech staveb je 85 %. U starších staveb, které jsou v dobrém stavu je doporučeno použít opotřebení v rozmezí 60-70 %.

Vzorec pro roční znehodnocení (P_R):

$$P_R = \frac{100\%}{Z} = \frac{100\%}{S + T} \quad (3.4)$$

Celkové opotřebení (A_L):

$$A_L = S \times P_R = S \times \frac{100\%}{Z} = \frac{S}{Z} \times 100\% = \frac{S}{S + T} \times 100\% \quad (3.5)$$

| | |
|----|---|
| S | stáří stavby |
| Z | celková životnost ($Z = S + T$) |
| T | upravená doba trvání stavby ($T = TT \times Q/100$) |
| TT | základní doba trvání stavby |
| Q | součinitel stavu konstrukcí dlouhodobé životnosti |

Metoda kvadratická vyjadřuje opotřebení v počátku nízké a na konci životnosti stavby rychle stoupá. Patří také k jednodušším metodám, ale hodí se ke stavbám, které jsou v poslední čtvrtině své životnosti, a jejich stav je na velmi dobré technické úrovni.

Vzorec pro tuto metodu je (A_K):

$$A_K = \frac{S^2}{Z^2} \times 100\% \quad TH_K = \left(1 - \frac{S^2}{Z^2}\right) \times 100\% \quad (3. 6)$$

TH_K technická hodnota

A_K kvadratická metoda

Metoda semikvadratická, která je průměrem mezi lineární a kvadratickou metodou. Tuto metodu je vhodné použít u starších staveb, které jsou v dobrém technickém stavu.

Metoda je vyjádřena (A_S):

$$A_S = \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2} \times 100\% = \left(\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}\right) \times 50\% \quad (3. 7)$$

A_S semikvadratická metoda

Analytická metoda výpočtu opotřebení rozděluje stavbu na jednotlivé části a z každé této části se vypočte opotřebení. Výsledkem jsou vážené průměry jednotlivých částí.

Údržba nemovitostí je ze statistických údajů hodnocena ročně na 1 % z výchozí ceny. Samozřejmě se tato částka neutratí každý rok, ale když stavba stárne, potřebuje stále více prostředků na svoji obnovu a rekonstrukci.

Když se u staveb životnost prodlouží, místo skutečného stáří se vytvoří fiktivní, ale metody výpočtu znehodnocení se použijí se stejnými vzorci.

Fiktivní stáří (S_f) se vypočte:

$$S_f = ZZ - T_s \quad (3. 8)$$

ZZ základní životnost stavby

T_s skutečnou dobou dalšího trvání stavby

3. 3 Výnosové metody

Výnosová metoda porovnává dosažitelný zisk z nemovitosti za určitou cenu, se zisky dosažitelnými za stejnou částku uloženou na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti je hrubé nájemné, které je sníženo o náklady na jeho provoz (daň z nemovitosti, pojištění, údržba a opravy, amortizace a správa nemovitostí). Odhad má charakter budoucího děje, který nelze specifikovat se stoprocentní spolehlivostí. „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu*“, napsal Bradáč (2007, s. 109). Hrubým výnosem je částka, která je přijata od nájemce, ale není zde zahrnuta cena za služby. Když se nájemné sníží o náklady, jedná se o čistý výnos z nájemného a vzniká pronajímateli zisk.

Nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli za možnost užívat nemovitost a její části s přihlédnutím k nákladům na údržbu a dalších výdajů souvisejících s vlastnictvím a provozem nemovitosti. V případě, že nájemné pokryje jen náklady související s pronájmem nemovitosti a nepřinese žádný výnos, jedná se o nákladové nájemné. Když kromě nákladů přinese i výnos, který byl do pořízení bytu vložen, tak je to ekonomické nájemné.

Nájemné může být tržní nebo smluvní. Tržní nájemné je stanoveno na základě působení nabídky a poptávky a za podmínek, které trh uplatňuje a akceptuje. Smluvní nájemné vychází ze sjednané nájemní smlouvy, to neznamena, že tržní nájemné smlouvu nemá, ale je to postaveno na tom, že smluvní nájemné se může, ale i nemusí shodovat s tržním nájemným. Pokud je tržní nájemné vyšší než smluvní, je to ve prospěch nájemce a naopak.

Dalším termínem je nájemné prognózované, kde jde o tržní nájemné, které se odborně odhaduje na více let dopředu, čím delší je odhadovaný horizont, tím může dojít k většímu zkreslení. Prognóza může být cílena na krátkodobé, střednědobé nebo dlouhodobé období. Krátkodobé období je odhadováno maximálně na dva roky. Střednědobé období se pohybuje v rozmezí 5-10 let, tato doba koresponduje se smluvním pronájmem prostorů určených ke komerčním účelům. Dlouhodobý horizont je určen pro splatnost hypoték, které mohou být rozvrstveny až na 30 let. Stabilizovaného nájemného se dá docílit nájemní smlouvou, která je fixovaná na určitou částku na dané období, ale může to být i u tržního nájemného, kdy se trh drží po určitý čas na stabilní úrovni.

Nájemce je povinen platit kromě nájemného i za služby spojené s užíváním bytu, kterými jsou služby za ústřední vytápění, dodávku teplé a studené vody, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadu a rozvedení společné televize a rozhlasové antény. Tyto položky nejsou obsaženy v nájemném, ale jsou zahrnuty v měsíčních zálohách za služby.

Při oceňování je důležité ověřit podmínky, které jsou uvedené na nájemní smlouvě s přihlédnutím na časové termíny, kterými jsou počátek její platnosti, její platnost při změně vlastníka a časové vypršení. Počátek platnosti nájemního vztahu je důležitý například proto, že je požadován zaváděcí poplatek ve výši několika měsíčních nájmů, který představuje dodatečný výnos. Tento poplatek je ale po určité době vrácen. Počátek nájemního vztahu je podstatný z hlediska délky trvání nájemního vztahu. Dlouhodobé nájemné je stabilnější a nižší než krátkodobé. Podmínky související se změnou vlastníka mají dvě podoby, buď lze nájemní smlouvu vypovědět nejpozději do šesti měsíců, nebo tento stav bude automaticky trvat dále.

Ukončení nebo přerušování nájemní smlouvy může nastat před vypršením její platnosti dobrovolně nebo nedobrovolně, když dojde k závažnému porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouvu lze ukončit s termínem délky trvání nájemního vztahu.

3. 3. 1 Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Výnos z bytu se počítá z nájemného, které je reálně možné dostat za všechny pronajímatelné prostory. Do nájemného se nezapočítávají služby. Náklady na dosažení výnosů jsou odpočitatelné položky, kterými jsou daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, náklady na osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, náklady na správu nemovitostí, amortizace staveb, nájemné z pozemku, pokud je pozemek jiného vlastníka a provize za pronájem.

Do nákladů na správu nemovitostí se zahrnuje:

- 1) sjednávání nájemních smluv,
- 2) rozúčtování služeb spojených s pronájemem,
- 3) prohlídky nemovitostí,
- 4) jednání s úřady, pojišťovnou,
- 5) vyplňování daňových přiznání, úhrady daně,
- 6) vybírání a vymáhání nájemného.

3. 3. 2 Míra kapitalizace

Míru kapitalizace (i_r) se nejlépe zjistí z již realizovaných prodejů nemovitostí, které jsou pronajímány. Procentní míru kapitalizace získáme vynásobením 100 %. Níže je uvedený vzorec pro přibližně stejné objekty:

$$i_r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (3. 9)$$

n znamená počet realizovaných srovnatelných prodejů

z_j dosažený čistý roční zisk z objektu

COB_j dosažená prodejní cena objektu

V případě, že není sjednána inflační doložka, tak budou budoucí výnosy konstantní a výnosová hodnota (C_v) se vypočte na základě věčné renty:

$$C_v = \frac{z}{i} \quad (3. 10)$$

i úroková sazba setinná

z dosažený čistý roční zisk

Konkretizace výnosů probíhá podle vzorce:

$$HEV = HPV - RV \quad (3. 11)$$

HEV hrubý efektivní výnos

HPV hrubého potenciálního výnosu

RV odhad rizika výpadku výnosů

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

- 1) objekt s velmi zanedbanou údržbou
- 2) objekt je nedokončen
- 3) objekt vyžaduje jednorázovou opravu

3. 4 Porovnávací metody

Porovnávací metoda srovnává oceňovanou stavbu s ostatními nemovitostmi, které mají stejné nebo hodně podobné parametry, nachází se ve stejné obci a splňují stejný účel. Při porovnávání je důležité brát v úvahu, jak jsou si nemovitosti podobné a jejich odlišnosti vyjádřit konečnou cenou. Cena srovnávané nemovitosti se zjistí právě srovnáním s ostatními stavbami, které jsou nabízené za různé částky. Velký vliv na cenu má poloha nemovitosti, nejvíce se to projeví u obchodních staveb a hned po nich jsou to obytné budovy.

Objektivní cenu stavby se podaří odhadci zjistit jen, pokud si vede vlastní a podrobnou databázi nemovitostí, ve které si utřídí a statisticky zpracuje soubor dat o nemovitostech. Proces, kterým srovnáváme nemovitosti lze rozdělit do tří částí. První část je přípravná fáze, kdy se sbírají informace. Následuje porovnávací fáze, ve které probíhá výběr vzorku, volba vhodného způsobu a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných diferencí a výběr a aplikace vhodného typu porovnávací analýzy. V poslední závěrečné fázi dochází k vyhodnocení dílčích výsledků a výsledná indikace porovnávací hodnoty. Jednotlivé části se mohou prolínat, doplňovat a spojují je úzké vazby, které je potřeba respektovat.

Metody, kterými můžeme stavby porovnávat, jsou buď na základě jednoho kritéria, což je metoda monokriteriální. Pokud jsou nemovitosti porovnávané na základě více kritérií, jedná se o metodu multikriteriální.

Přímé porovnání srovnává všechny vybrané nemovitosti se stavbou, u které hledáme její hodnotu. Nepřímé porovnání spočívá ve vytvoření standardního objektu ze srovnávacích nemovitostí a tento objekt porovnáme s oceňovanou stavbou. Vhodné je použít technickou jednotku, např. Kč/m² podlahové plochy.

Oceňovaná nemovitost je budova, u které neznáme cenu a je označována písmenem O. Srovnávací stavba, u které víme parametry i cenu se označuje indexem S.

Postup výpočtu pomocí přímého porovnání, je následující. Nejdříve je potřeba vypočítat indexovou tržní cenu, kterou získáme na základě vzorce:

$$ITCs = \frac{TCs_i}{I_i} \quad (3.12)$$

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| ITCs | indexovaná tržní cena |
| TCs _i | tržní cena srovnávací nemovitosti |
| I _i | index odlišnosti |

TCs znamená tržní cenu srovnávací nemovitosti, která je vydělena indexem odlišnosti, který se skládá z těchto částí, K_p x K_{vm} x K_k x K_{bl} x K_{vt}. Každá z těchto položek představuje rozdíl mezi porovnávanými nemovitostmi, kterými jsou koeficient polohy, výměry, konstrukce, balkónu a výtahu. Samozřejmě je možné použít i jiné koeficienty, které lépe vyjádří rozdíly mezi byty. Výsledkem je indexovaná tržní cena u všech srovnávaných bytů. Když tyto hodnoty sečteme a vydělíme počtem porovnávaných nemovitostí, docílíme porovnávané hodnoty, která v matematickém vyjádření vypadá takto:

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITCs_i}{n} \quad (3.13)$$

„Koeficient prodejnosti je poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou (COB) a odpovídající časovou cenou CC nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Označuje se KP a níže je uvedené jeho matematické vyjádření.,“ podle Bradáče (2007, s. 138).

$$Kp_i = \frac{COB_i}{CC_i} \quad (3.14)$$

3. 4. 1 Sběr informací

Odhadce může informace o nemovitostech získat buď přímo od účastníků, kteří nabízejí na trhu stavbu. Tyto informace jsou nejdůležitější a nejpresnější. Nevýhodou je, že nemusí být v písemné podobě a tedy je nelze plně využít. Osoby, od nichž byly informace získány, nechtějí, aby byly rozšiřovány.

Druhou možností je informace získat zprostředkovaně. Informace už nejsou tak přesné, protože se jedná o údaje z webových stránek realitních serverů, z inzerátů a z nejrůznějších propagačních materiálů. Ceny jsou ovlivněny jen jednostranně, představami prodávajícího a proto se finální částka může změnit, na základě dohody mezi prodávajícím a kupujícím.

Důležité kritérium je, aby cena odhadované nemovitosti nebyla vyšší než cena stejné stavby, která je nabízená na stránkách realitních kanceláří k prodeji. Údaje lze získat i z katastrálních úřadů a místně příslušných stavebních úřadů.

Když je sběr informací v přípravné fázi dokončen, ze všech známých dat se vyberou jen ty údaje, které se nejvíce podobají oceňované stavbě.

Podle zjištěných dat a zvolených vzorků se vybere vhodný způsob porovnání, který se následně použije na oceňovanou nemovitost. Přímé porovnání je označované jako párová analýza. Porovnávací vzorky mají konkrétní podobu a jednotlivé vzorky jsou porovnávány v párech. Nepřímé porovnání se provádí pomocí referenčního vzorku, který zastupuje určitou množinu vybraných vzorků. Referenční vzorek je možné vytvořit pro nemovitosti, u kterých známe konstrukci a je možné se k tomuto vzorku kdykoliv vrátit.

Případné cenotvorné rozdíly mezi nemovitostmi oceňovanými a vybranými vzorky je třeba hledat na základě tzv. prvků porovnání. Doporučuje se používat níže uvedených deset prvků, které pokrývají většinu zásadních cenotvorných faktorů, které lze podle potřeby rozšiřovat nebo zužovat. *Jak uvedl, Zazvonil (2012, s. 291):*

- 1) *Přejímaná vlastnická práva k nemovitostem* – různé typy závazků (věcná břemena, dlouhodobé nájemní smlouvy a předkupní práva).
- 2) *Finanční podmínky* – za odlišné platební podmínky se považují platby předem nebo platby odložené, ve formě splátek.
- 3) *Podmínky prodeje* - ostatní podmínky, které ovlivňují transakci.
- 4) *Tržní podmínky* – jsou závislé na časovém odstupu mezi dobou, kdy bylo dosaženo ceny vzorku a datem, kdy se oceňuje. Nejedná se jen o ceny, ale i o podmínky, které se mohou v průběhu času měnit.
- 5) *Daňové podmínky* – cena vzorku může být buď s daní z přidané hodnoty, nebo bez DPH.
- 6) *Poloha* – vzorky by měly být v těsném sousedství oceňované stavby, zaměřuje se na rozdíly v umístění, dopravní dostupnosti, parkovací možnosti a orientace na světové strany.
- 7) *Technické faktory* – porovnávané nemovitosti se mohou lišit kvantitou, kvalitou a stavem stavby.

- 8) *Ekonomické faktory* – které souvisejí s potenciálními rozdílnými výnosy, lze je dobře kvantifikovat.
- 9) *Způsob a možnosti využití* – rozhoduje o nejlepším a nejvyšším využití, které by mělo být součástí každého posudku v rámci analýzy trhu.
- 10) *Nerealitní faktory* – jedná se o vnitřní vybavení a zařízení, které je potřeba k běžnému provozu některých specifických typů nemovitostí, jako jsou hotely, restaurace a prodejny.

Prvních pět položek se vztahuje k odlišným podmínkám transakcí. Od šesté položky se jedná o diferenciaci mezi vzorky a nemovitostmi posuzovanými. V ČR se největší váha klade na položky šest a sedm, ale i na ostatní položky by se měl brát stejný zřetel.

Po zjištění všech odlišností je třeba zvolit vhodnou formu porovnávací analýzy, buď to může být kvantitativní, kvalitativní nebo různé kombinace těchto forem.

Kvantitativní analýza spočívá v porovnání rozdílů pomocí cenových srážek či přírážek, které mohou být prováděny různými technikami (přímo v Kč, v procentech nebo různými korekčními koeficienty indexů). Buď se upravuje vzorek nebo je úprava nasměrovaná na neznámou a hledanou hodnotu posuzované nemovitosti. Je vhodné používat při posuzování stejný způsob. Když je vzorek klasifikován lépe než oceňovaná nemovitost, je třeba se přiblížit k ceně srážkou, ale pokud je hodnocen hůře, tak použijeme některou z přírážek.

Koeficient odlišnosti, který vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti a je-li hodnota koeficientu vyšší u srovnávací nemovitosti (koeficient > 1). Index odlišnosti znamená vliv více vlastností stavby na rozdíl v ceně a pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší je index větší než 1. V případě, že se shodují, mají hodnotu 1.

3. 5 Rekonciliace

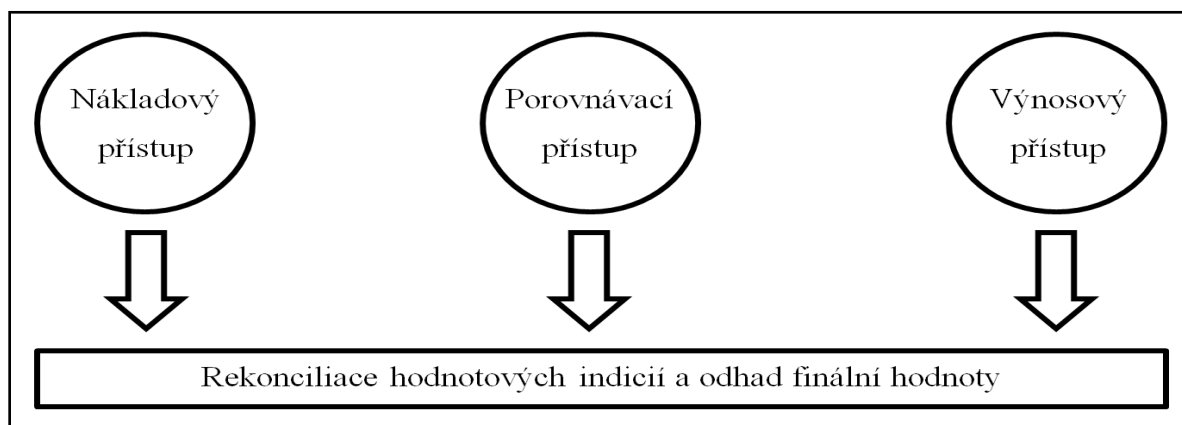
Rekonciliace znamená usmíření ve smyslu cenového sladění, sloučení či sjednocení dílčích výsledků do odhadu finální hodnoty.

„Rekonciliace je proces, v němž se odhadce snaží na základě těchto dílčích indicií tuto úroveň nalézt a konkretizovat ji v číselné podobě nebo případně ve formě cenového pásma a naplňuje tak obsahově ono „usmíření“ ve smyslu cenového sladění, sloučení či sjednocení dílčích výsledků do odhadu finální hodnoty“ (Zazvonil, 2012, s. 407).

Níže uvedený obrázek 3.1 poukazuje na fáze rekonciliace, které navazují na výsledky nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu v celém oceňovacím procesu.

V rekonciliační fázi většinou metody selhávají v klasických postupových mechanismech, protože nemovitosti jsou jedinečné a finální hodnota má ve své podstatě podobu fikce.

Obr. 3. 1 Fáze rekonciliace



Zdroj: Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí, 2012, s. 408.

Základní obecné zásady, kterými by se měl hodnotitel řídit:

- 1) přesnost, úplnost a důkladnost,
- 2) přiměřenost v souvislosti s vhodností, aplikovaných v rámci všech tří přístupů,
- 3) zásadovost a důslednost při jejich aplikacích,
- 4) snaha najít a shromáždit svá šetření dostatečným množstvím věrohodných tržních důkazů.

Kontrola dílčích výsledků spočívá v početních operacích všech tří metod, hlavně pokud jde o jejich správnost a úplnost. Dále kontrola postupů a technik. Vstupní data musí být skutečně založena na tržní bázi.

Rekonciliaci lze rozdělit do dvou základních koncepcí. První koncepce je založena na jediném dílčím výsledku, která je charakteristická bodovým pojetím odhadu. Finální hodnota je částka, která je totožná s nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metody. Finální hodnota je určena postupem, podle typu oceňované nemovitosti a rekonciliaci už není potřeba provádět.

Druhá koncepce spočívá ve více dílčích výsledcích, které jsou založené na intervalovém výsledku. Finální hodnota umožňuje neuzavřený počet alternativních poloh. Tato koncepce neupřednostňuje žádný přístup, ale předpokládá jejich součinnost.

Model od Zazvonila, je postaven na empirické bázi a doporučené váhy jsou u bytů vymezeny u porovnávacího přístupu 60 % a u výnosového přístupu 40 %. Takto získané výsledky mají intervalovou podobu.

Vztah nákladové, porovnávací a výnosové metody je možné určit na základě různých schémat. V případě, že jsou všechny tři metody na stejné úrovni, jedná se o ideální stav. Patří zde stavby, které nejsou příliš staré a vynaložené náklady se považují za přiměřené jejímu užítu. Další variantou je, že převyšuje nákladová metoda nad ostatními. Stavby, které do ní můžeme zahrnout, jsou novostavby nebo novější stavby s nízkým opotřebením. Do schématu, kde převládá výnosová metoda, patří stavby v dobré lokalitě, s dražším a kvalitním pozemkem. Poslední možností je, že bude dominovat porovnávací metoda. Je to neobvyklé, protože porovnávací metoda by neměla mít převahu nad ostatními metodami, ale existují na trhu i takové výjimky. Především je to v situaci, kdy se trh výrazně mění a vykazuje známky neobvyklosti.

Mohou nastat i případy, kdy se jedná z metod nebo i více musí vynechat. Příliš se to nedoporučuje, protože bude méně zachytných bodů při určování finální hodnoty.

V této kapitole byly popsány základní metody a vztah těchto metod na základě rekonciliace. Nákladová metoda, která je založená na nákladech, které jsou potřeba na postavení stavby do původního stavu. Výnosová metoda je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Porovnávací metoda postavená na srovnání nemovitostí na trhu.

4 Ocenění vybrané stavby

V praktické části bude zjištěna obvyklá cena oceňované nemovitosti, která je v osobním vlastnictví a nachází se ve Statutárním městě Frýdku-Místku, které leží 17 km jižně od Ostravy. Frýdek-Místek vznikl 1. ledna 1943 spojením slezského Frýdku a moravského Místku, během německé správy za druhé světové války. Frýdek-Místek leží na středním toku řeky Ostravice, kde se do ní vlévá řeka Morávka. Celková rozloha města je cca 5 161 ha. K 1. 1. 2013 mělo město 57 371 obyvatel. Součástí města jsou i části Chlebovice, Zelinkovice, Lysůvky, Lískovec a Skalice. Frýdek-Místek je statutárním městem od 1. července 2006. Frýdek-Místek patří k městům, které nabízí mnoho kulturního i sportovního vyžití. Kultury chtiví občané mohou navštívit muzeum, Národní dům, ale třeba i multifunkční zařízení Vlast. Aktivní nebo rekreační sportovci mohou vyzkoušet jachting, surfíng či rybolov na blízké přehradě Olešná, kde je vybudovaný i aquapark s relaxačním venkovním i krytým vodním parkem. Kolem Olešné je nově zřízená stezka, na které se mohou lidé procházet, jezdit na kolečkových bruslích nebo na kole. Frýdek-Místek má svou cvičnou horolezeckou stěnu, kde mohou dospělí i děti vyzkoušet i extrémnější sport. Zdravotní péče je ve Frýdku-Místku zajištěna v podobě nemocnice a zdravotního střediska „Poliklinika“, ve které jsou zastoupeny všechny zdravotní oddělení. Frýdek-Místek má dopravní obslužnost zabezpečenou městskou dopravou. Do vzdálenějšího okolí funguje vlaková a autobusová přeprava.

Poptávka po bytech ve Frýdku-Místku je velká, především se jedná o menší byty, o které mají zájem především mladí lidé nebo senioři. Hlavním ukazatelem, který rozhoduje o koupi bytu je cena, lokalita, ale hlavně měsíční náklady. Velká poptávka je i po nájemních bytech společnosti RPG. V posledních letech se objevil trend rozdělovat větší byty na dva menší, po kterých je větší poptávka.

4.1 Popis bytového domu

Samostatně stojící obytný dům je situován v klidné a oblíbené městské zástavbě Místek (413119) na ulici Pionýrů v nízkém čtyřpatrovém panelovém domě se třemi vchody po dvanácti bytech. Bytový dům má číslo popisné 803, 804 a 805 a je umístěn na parcelách 1989/5, 1989/6, 1989/11 a 1989/7. Číslo listu vlastníka celého bytového domu je 3796.

V příloze č. 3 je zobrazena mapa z katastru nemovitostí, na které jsou tyto parcely zaznačeny. V 1. PP jsou umístěny sklepní kóje o rozloze 2 m² ostatní společné místnosti (kolárna a sušárna), technické zázemí a osm garáží na jižním průčelí objektu. Ze severního průčelí jsou tři hlavní vstupy do jednotlivých sekcí budovy. Terén v okolí domu je rovinný a tvoří jej udržovaná travnatá plocha s výsadbou dřevin. Střecha je plochá s odvětranou násypnou vrstvou. Bytový dům byl zkolaudován v roce 1969. Na obrázku 4. 1 je zachycen celý bytový dům, s označeným vchodem a okny, ve kterých se nachází oceňovaný byt.

Obr. 4. 1 Bytový dům 803, 804 a 805, katastrální území Místek, okres Frýdek-Místek



Zdroj: Vlastní fotodokumentace.

Půdorys bytového domu je obdélníkového tvaru o délce 54,4 m, šířce 11,5 m a výšce 14,5 m. Celkový obestavěný prostor je 9 222 m³. Nosné i nenosné obvodové panely jsou z struskopemzobetonového materiálu (SPB 60), o tloušťce 290 mm a v průčelí je tloušťka 240 mm. Příčné nosné stěny jsou tlusté 160 mm v modlu 3,6 m, vyztužené ve třech vnitřních polích sekce. Vnitřní schodiště je dvouramenné prefabrikované s teracovým povrchem. Bytové jádro má specifikaci B 2/P-01. Konstrukční výška podlaží je 2,85 m.

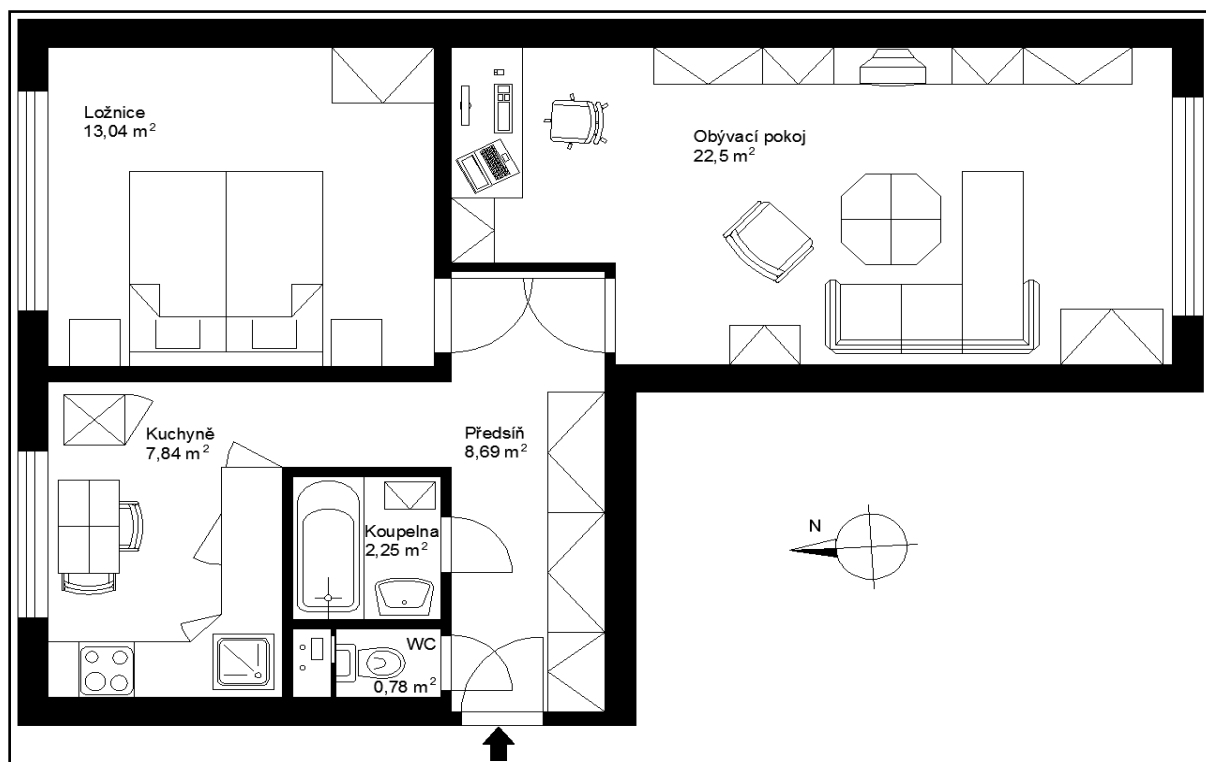
Objekt je plně a trvale využíván k obytným účelům a jsou na něm prováděny běžné údržby, především na úrovni technologického vybavení. Konstrukce střešního pláště s novou tepelnou

izolací z polystyrenu tloušťky 100 mm byla renovovaná v roce 2002. Bytový dům prošel v roce 2006 celkovou revitalizací, která stála 6 503 347 Kč.

4. 2 Popis bytové jednotky

Oceňovaný byt se nachází v druhém patře č. p. 804, číslo bytu 4. Byt je velikosti 2+1 o výměře 55,5 m². Jeho majitelem je Martin Puda, jehož podíl na společných částech domu je 58/2207 a číslo listu vlastníka 8274. Způsob využití a typ jednotky je byt. Nejsou u něj evidované žádné způsoby ochrany, žádná omezení ani jiné zápisy. V příloze č. 2 je výpis z katastru nemovitostí od bývalého vlastníka. Okna kuchyně a ložnice jsou směřována na sever, kdežto obývací pokoj má okna na jižní straně. V obývacím pokoji je výklenek, ve kterém je pracovní kout. Žádný pokoj není průchozí a všechny pokoje jsou prostorné s plastovými okny. Původní umakartové jádro koupelny a toalety je přebudováno na sádkartonové, který je obložený kachličkami. V kuchyni a koupelně jsou rozvody elektřiny provedeny v mědi. Na obrázku 4. 2 je půdorys bytu s příslušenstvím a výměrou jednotlivých pokojů.

Obr. 4. 2 Půdorys oceňované bytové jednotky



Zdroj: vlastní zpracování.

4.3 Ocenění metodou porovnávací

K této metodě je potřeba získat vzorek co nejvíce nemovitostí, které se podobají oceňovanému bytu. Pomocí koeficientů odlišností se zjistí jejich rozdíly a získá se nová upravená cena. Tento vzorek dat se skládá z 21 nemovitostí a byl získán z webových stránek různých realitních kanceláří, a proto musí být všechny byty poníženy o koeficient 0,85, protože se počítá s tím, že cena, která je prezentovaná na webových stránkách nemusí odpovídat skutečné ceně při prodeji. V příloze č. 1 jsou všechny byty přehledně zaznačené na mapě. Společným znakem všech bytů je osobní vlastnictví a nacházejí se na katastrálním území Frýdku-Místku. V tabulce 4.1 jsou uvedené údaje potřebné k vytvoření upravené ceny jednotlivých nemovitostí.

Tab. 4. 1 Vzorek nemovitostí v katastrálním území Frýdek-Místek k porovnávací metodě

| Č. N. | Lokalita | Materiál | Výměra (m ²) | Balkón | Podlaží | Cena |
|-------|----------------|----------|--------------------------|--------|---------|--------------|
| 1 | Antala Staška | panel | 59 | lodžie | 5/6.NP | 950 000 Kč |
| 2 | J. E. Purkyně | panel | 57 | lodžie | 2/4.NP | 1 100 000 Kč |
| 3 | Pavlíkova | cihla | 65 | ne | 3/3.NP | 1 150 000 Kč |
| 4 | Pionýrů | panel | 60 | ne | 1/4.NP | 1 270 000 Kč |
| 5 | Puškinova | cihla | 53 | ne | 2/3.NP | 1 198 500 Kč |
| 6 | Slezská | cihla | 54 | lodžie | 5/5.NP | 1 395 000 Kč |
| 7 | S. K. Neumanna | smíšená | 50 | ne | 2/2.NP | 640 000 Kč |
| 8 | Pionýrů | panel | 56 | ne | 4/4.NP | 745 000 Kč |
| 9 | Ostravská | panel | 58 | ne | 8/8.NP | 750 000 Kč |
| 10 | Anenská | panel | 60 | ne | 6/7.NP | 779 000 Kč |
| 11 | Malý Koloredov | panel | 58 | ano | 6/6.NP | 800 000 Kč |
| 12 | Nad rybníkem | panel | 58 | ne | 1/4.NP | 870 000 Kč |
| 13 | 2. května | panel | 53 | ne | 4/4.NP | 890 000 Kč |
| 14 | Malý Koloredov | panel | 60 | ne | 6/6.NP | 890 000 Kč |
| 15 | Marie Majerová | panel | 56 | ne | 4/6.NP | 899 000 Kč |
| 16 | Pekařská, | panel | 54 | ano | 4/8.NP | 900 000 Kč |
| 17 | Puškinova | cihla | 51 | ne | 3/3.NP | 920 000 Kč |
| 18 | 17. listopadu | panel | 61 | lodžie | 7/8.NP | 940 000 Kč |
| 19 | Frýdlaňská | smíšená | 55 | lodžie | 2/6.NP | 980 000 Kč |
| 20 | Beskydská | panel | 56 | lodžie | 3/6.NP | 1 160 000 Kč |
| 21 | Habrová | panel | 58 | ano | 2/3.NP | 999 000 Kč |

Zdroj: webové stránky realitních kanceláří, vlastní zpracování.

Rozdíly výše uvedeného vzorku nemovitostí jsou v ulici, ve které je byt situován, v materiálu domu, ve výměře a v přítomnosti či nepřítomnosti balkónu nebo lodžie. Liší se i v podlaží, ve kterém se byt nachází.

Volba koeficientu K_p je dána znalostí okolí a názory místního obyvatelstva. Lépe hodnocená ulice je zvolená na základě dostupnosti služeb a okolního prostředí. Koeficient K_k vyšel nejhůře pro panel, dále smíšený materiál a nejlépe je procentuálně hodnocena cihla. K_{vm} je počítán již od 1 m^2 , protože byty jsou si výměrou hodně podobné. K_{bl} může mít tři podoby, nejlépe jsou na tom byty s balkónem a nejhůře bez něj. K_{pod} je koeficient, který hodnotí umístění bytu v bytovém domě. Nižší hodnocení mají podlaží, která se nacházejí pod střechou a v přízemí, kde dochází k většímu úniku tepla a tím i vyšším nákladům.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-------|
| Kp-koeficient polohy | dobrá lokalita | 1,00 |
| | horší lokalita | 0,90 |
| Kk-koeficient konstrukce | cihla | 1,20 |
| | panel | 1,00 |
| | smíšená | 1,10 |
| Kvm-koeficient výměry | 55 m^2 | 1,00 |
| | $\pm 1\text{ m}^2$ | 0,001 |
| Kbl-koeficient balkónu | bez | 1,00 |
| | lodžie | 1,10 |
| | balkón | 1,20 |
| Kpod-koeficient podlaží | ostatní patra | 1,00 |
| | přízemí | 0,95 |
| | poslední patro | 0,95 |

Tab. 4. 2 Vzorčky nemovitostí s koeficienty odlišnosti

| Cena v Kč | Korekce dle zdroje | Korekce cena TCs | Kp | Kvm | Kk | Kbl | Kpodl | I | ITCs |
|-----------|--------------------|------------------|------|-------|-----|------|-------|----------|--------------|
| 950 000 | 0,85 | 807 500 | 1,00 | 1,004 | 1,0 | 1,10 | 1,00 | 1,1044 | 731 166 Kč |
| 1 100 000 | 0,85 | 935 000 | 1,00 | 1,002 | 1,0 | 1,10 | 1,00 | 1,1022 | 848 303 Kč |
| 1 150 000 | 0,85 | 977 500 | 1,00 | 1,010 | 1,2 | 1,00 | 0,95 | 1,1514 | 848 966 Kč |
| 1 270 000 | 0,85 | 1 079 500 | 1,00 | 1,005 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,95475 | 1 130 662 Kč |
| 1 198 500 | 0,85 | 1 018 725 | 1,00 | 0,997 | 1,2 | 1,00 | 1,00 | 1,1964 | 851 492 Kč |
| 1 395 000 | 0,85 | 1 185 750 | 0,90 | 0,999 | 1,2 | 1,10 | 0,95 | 1,127471 | 1 051 690 Kč |
| 640 000 | 0,85 | 544 000 | 0,90 | 0,995 | 1,1 | 1,00 | 0,95 | 0,935798 | 581 322 Kč |
| 745 000 | 0,85 | 633 250 | 1,00 | 1,001 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,95095 | 665 913 Kč |
| 750 000 | 0,85 | 637 500 | 0,90 | 1,003 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,857565 | 743 384 Kč |
| 779 000 | 0,85 | 662 150 | 0,90 | 1,005 | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,9045 | 732 062 Kč |
| 800 000 | 0,85 | 680 000 | 1,00 | 1,003 | 1,0 | 1,20 | 0,95 | 1,14342 | 594 707 Kč |
| 870 000 | 0,85 | 739 500 | 1,00 | 1,003 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,95285 | 776 093 Kč |
| 890 000 | 0,85 | 756 500 | 1,00 | 0,998 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,9481 | 797 912 Kč |
| 890 000 | 0,85 | 756 500 | 1,00 | 1,005 | 1,0 | 1,00 | 0,95 | 0,95475 | 792 354 Kč |
| 899 000 | 0,85 | 764 150 | 0,90 | 1,001 | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,9009 | 848 207 Kč |
| 900 000 | 0,85 | 765 000 | 0,90 | 0,999 | 1,0 | 1,20 | 1,00 | 1,07892 | 709 042 Kč |
| 920 000 | 0,85 | 782 000 | 1,00 | 0,996 | 1,2 | 1,00 | 0,95 | 1,13544 | 688 720 Kč |
| 940 000 | 0,85 | 799 000 | 0,90 | 1,006 | 1,0 | 1,10 | 1,00 | 0,99594 | 802 257 Kč |
| 980 000 | 0,85 | 833 000 | 0,90 | 1,00 | 1,1 | 1,10 | 1,00 | 1,089 | 764 922 Kč |
| 1 160 000 | 0,85 | 986 000 | 0,90 | 1,001 | 1,0 | 1,10 | 1,00 | 0,99099 | 994 965 Kč |
| 999 000 | 0,85 | 849 150 | 0,90 | 1,003 | 1,0 | 1,20 | 1,00 | 1,08324 | 783 898 Kč |

Zdroj: webové stránky realitních kanceláří, vlastní zpracování.

V tabulce 4. 2 jsou uvedené všechny koeficienty odlišnosti, které se vynásobí na základě vzorce: $I = K_p \times K_{vm} \times K_k \times K_{bl} \times K_{pod}$ a výsledné částky se vydělí podle vzorce:

$$ITCs = \frac{TCs_i}{I_i}, \quad (4. 1)$$

ITCs indexovaná tržní cena srovnávací nemovitosti

TCs tržní cena srovnávací nemovitosti

I_i Index odlišnosti

Když dosáhneme indexované tržní ceny srovnávaných nemovitostí, všechny je sečteme a vydělíme počtem porovnávaných nemovitostí, pomocí vzorce:

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITCs_i}{n} = \frac{16\,738\,037}{21} = 797\,049 \text{ Kč} \quad (4.2)$$

Minimální cena, za kterou lze podle výše uvedené tabulky získat byt je 581 322 Kč. Nejvýše je hodnocen byt č. 4, částkou 1 130 662 Kč. Hodnota **797 049 Kč**, která je vypočtena na základě porovnávací metody, představuje průměrnou cenu, za kterou by se dal prodat oceňovaný byt, při použití údajů z roku 2013.

4.4 Ocenění metodou výnosovou

Výnosová metoda pro svůj výpočet potřebuje vzorek nemovitostí, které jsou nabízeny k pronájmu. Níže zvolený vzorek nemovitostí je inzerován na webových stránkách realitních kanceláří tuto podmínku splňuje. V tabulce 4. 3 je vzorek zaevidovaných deseti bytů, které se nacházejí na katastrálním území Frýdku-Místku. Výměra se pohybuje kolem 55 m², protože taková je i výměra oceňované nemovitosti. Měsíční nájem všech deseti nemovitostí se sečtou a vydělí počtem bytů. Vyjde průměrná cena za jeden měsíc, po vynásobení dvanácti měsíci dostaneme průměrný roční nájem ve výši **71 160 Kč**.

Tab. 4. 3 Vzorek nemovitostí určený k výnosové metodě (pronájem)

| Číslo nemovitosti | Lokalita | Podlaží | Materiál | Výměra (m ²) | Měsíční nájem |
|---|------------------|---------|----------|--------------------------|---------------------|
| 1 | Bruzovská | 2.NP | cihla | 55 | 5 200,00 Kč |
| 2 | Zdeňka Štěpánka | 2.NP | panel | 52 | 5 000,00 Kč |
| 3 | Malý Koloredov | 4.NP | cihla | 55 | 6 000,00 Kč |
| 4 | Pavlíkova | 3.NP | cihla | 56 | 6 500,00 Kč |
| 5 | Čelakovského | 2.NP | cihla | 54 | 6 000,00 Kč |
| 6 | Ostravská | 8.NP | panel | 52 | 5 900,00 Kč |
| 7 | Maxe Švabinského | 1.NP | cihla | 56 | 5 900,00 Kč |
| 8 | Střelniční | 1.NP | cihla | 55 | 5 500,00 Kč |
| 9 | K. H. Máchy | 2.NP | cihla | 56 | 6 800,00 Kč |
| 10 | Hasičská | 1.NP | cihla | 54 | 6 500,00 Kč |
| Suma všech nájmů | | | | | 59 300,00 Kč |
| Průměrná cena za jeden měsíční nájem | | | | | 5 930,00 Kč |
| Průměrná cena za roční nájem | | | | | 71 160,00 Kč |

Zdroj: webové stránky realitních kanceláří, vlastní zpracování.

Po výpočtu ročního nájmu, musíme odečíst výdaje, které jsou obsažené v tabulce 4. 4 a jejich celková výše je za jeden kalendářní rok **21 336 Kč**. Nejvyšší částkou ve výdajích jsou

dlouhodobé zálohy na opravy, které by se v případě oceňované nemovitosti měly za dva roky snížit. Důvodem je ukončení splácení úvěru na rekonstrukci domu, který proběhl v roce 2006.

Tab. 4. 4 Roční náklady na bytovou jednotku

| | |
|--|---------------------|
| Dlouhodobá záloha na opravy | 17 436,00 Kč |
| Pojištění majetku | 192,00 Kč |
| Náklady spojené se zajištěním správy | 2 064,00 Kč |
| Odměna funkcionářů samosp./spol. vlastníků | 480,00 Kč |
| Vodoměry | 144,00 Kč |
| Provozní materiál | 36,00 Kč |
| Daň z nemovitosti | 984,00 Kč |
| Celkové roční náklady | 21 336,00 Kč |

Zdroj: stanovy společenství vlastníků, vlastní zpracování.

Čistý roční výnos dostaneme, když celkové roční náklady odečteme od hrubých ročních výnosů a získáme částku **49 824 Kč**, což je suma, která nám zůstane po zaplacení všech nákladů. Matematicky je tento výpočet vyjádřen takto:

$$\check{C}RV = HRV - RN = 71\,160 - 21\,336 = 49\,824 \text{ Kč} \quad (4.3)$$

Při výpočtu výnosové metody je potřeba zjistit ještě jeden údaj a to je míra kapitalizace. V čitateli jsou čisté roční výnosy, které se vydělí hodnotou **797 049 Kč**, která byla vypočtena v předešlé kapitole porovnávací metodou a představuje průměrnou hodnotu, za kterou lze byt prodat. Míra kapitalizace se vypočte podle vzorce:

$$i_r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} = \frac{49\,824}{797\,049} = 0,063 \quad (4.4)$$

Výnosová metoda se zjistí podle níže uvedeného vzorce a částka, které bylo dosaženo je **790 857 Kč**, představuje předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti.

$$C_v = \frac{\check{C}RV}{i_r} = \frac{49\,824}{0,063} = 790\,857 \text{ Kč} \quad (4.5)$$

4. 5 Rekapitulace dílčích výsledků

Tato část je zaměřená na přehled výsledků, kterých se dosáhlo na základě dvou metod a to porovnávací a výnosové. V tabulce 4. 5 jsou uvedené obě výsledné hodnoty a aritmetický průměr těchto hodnot, který je **793 953 Kč**. Na základě váženého průměru se hodnota zvýšila na **794 572 Kč**.

Tab. 4. 5 Rekapitulace

| | |
|--------------------|------------|
| Porovnávací metoda | 797 049 Kč |
| Výnosová metoda | 790 857 Kč |
| Aritmetický průměr | 793 953 Kč |
| Vážený průměr * | 794 572 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování.

* Podle Zazvonila rekonciliace u bytů vymezuje, že váha u porovnávacího přístupu je 60 % a u výnosové metody jen 40 %.

$$797\,049 \times 0,6 + 790\,857 \times 0,4 = 794\,572 \text{ Kč} \quad (4. 6)$$

Z výše uvedených údajů vyplývá, že obě metody došly skoro ke stejným výsledkům, i když je každá metoda založena na jiných principech. Liší se jen o **6 192 Kč**, což je jen nepatrný rozdíl v porovnání s celkovou hodnotou bytu.

Při oceňování vybrané bytové jednotky byly použity dvě metody a to porovnávací a výnosová, které jsou nejvhodnější pro ocenění bytu. Metoda, která má lepší vypovídací schopnost na trhu s nemovitostmi je metoda porovnávací. Pomocí, které se zjišťují ceny nemovitostí, které jsou na trhu nabízené.

5 Závěr

Teoretická část pojednávala o základních pojmech, rozdílech mezi tržním a administrativním oceňováním. Vysvětlení obvyklé ceny nemovitostí jako ceny, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Vlastnické vztahy, které jsou v České republice běžné a katastr nemovitostí, kde jsou evidovány všechny nemovitosti na území ČR a práva k nim. V druhé teoretické kapitole byly podrobně vyličený metody, kterými je možné nemovitosti ocenit a zjistit jejich tržní hodnotu. **Metody** popsané ve třetí kapitole jsou nákladová, výnosová a porovnávací.

Praktická část byla zaměřena na určení hodnoty nemovitosti, která byla zvolaná k ocenění. Byt byl oceňovaný na základě dvou metod, kterými byly metoda porovnávací a výnosová. K porovnávací metodě je potřeba vytvořit vzorek bytů s podobnými parametry v blízkosti oceňované nemovitosti, a z tohoto vzorku pomocí koeficientů odlišnosti se zjistí tržní hodnota oceňovaného bytu. Výnosová metoda se vypočte na základě výnosů, které z bytu plynou a odečtou se od nich náklady. Výnosová metoda pracuje s předpokládanými budoucími čistými výnosy, které nelze dopředu přesně určit. Hodnotnější vypovídací hodnotu má porovnávací metoda, která více vystihuje situaci na trhu s nemovitostmi.

S praktickou částí souvisí i cíl celé práce, kterým bylo zjistit obvyklou cenu oceňované nemovitosti. Cíl byl splněn, když na základě dvou metod byly určeny hodnoty, které oceňují vybraný byt. Porovnávací metodou byla vypočtena hodnota **797 049 Kč** a výnosovou metodou byla určena hodnota **790 857 Kč**. Hypotéza, která zněla: „Cena obvyklá u oceňované nemovitosti bude nižší než v roce 2012,“ se potvrdila. Cena, za kterou se byt koupil, v roce 2012 byla **1 000 000 Kč**, pokud by došlo ke koupi stejného bytu v dubnu 2013, byla by cena o **206 047 Kč** nižší. Z toho vyplývá, že pokud by se s koupí bytu počkalo půl roku, ušetřilo by se kolem dvěstětisíc korun českých. Zároveň by se úspory na koupi bytu zvýšily a hypotéka by mohla být nižší.

Od roku 2014 vejde v platnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a v souvislostech s ním budou zrušeny některé zákony, např. zákon o vlastnictví bytů atd. Daně dědické a darovací budou obsaženy v zákoně o dani z příjmů. Daň z převodu nemovitostí nahradí nový zákon daň z nabytí nemovitých věcí. Předpokládá se, že stavba se stane součástí pozemku. Změna

nastane i v platbě daně z převodu nemovitosti. Doteď tuto daň platil prodávající, ale od roku 2014 by jí měl platit kupující. Kvůli těmto změnám by mohlo dojít k navýšení ceny o daň, kterou bude muset zaplatit kupující. Nejlepší by bylo, kdyby se daň odečetla z kupní ceny. Nejlepším řešením by bylo daň úplně zrušit, jako to plánovalo ministerstvo financí, protože daň z převodu nemovitostí daní již jednou zdaněné peníze. Na druhou stranu bude mít kupující jistotu, že je daň zaplacená. Nyní musí doufat, že jí prodávající zaplatil, ale nemá si to, jak ověřit.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, Albert et al., 2007. *Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] BRADÁČ, Albert a kol., 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přep. vyd. Brno: Cerm. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, Albert a kol., 2011. *Úřední oceňování majetku 2011*. Brno: Cerm. 302 s. ISBN 978-80-7204-719-2.
- [4] HÜTTER, David, 2010. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Vysoká škola realitní Institut Franka Dysona. 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [5] KOKOŠKA, Jiří, 1998. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb.* 1. vyd. Praha: ABF. 227 s. ISBN 80-86165-11-6.
- [6] KOKOŠKA, Jiří a kol., 2000. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF. 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [7] KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 2005. *Byty a Katastr nemovitostí*. 7. akt. vyd. Praha: Linde. 534 s. ISBN 80-7201-522-2.
- [8] KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 2005. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. akt. vyd. Praha: Linde. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [9] ORT, Petr, 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- [10] ZAZVONIL, Zbyněk, 1996. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd., Praha: CEDUK. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

[11] ZAZVONIL, Zbyněk, 2006. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: EKOPRESS. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.

[12] ZAZVONIL, Zbyněk, 2012. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vyd., Praha: EKOPRESS. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Právní předpisy

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- [5] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.
- [6] Zákon 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- [7] Zákon č. 265/1964 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv.
- [8] Zákon č. 357/1992 Sb., České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
- [9] Zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.
- [10] Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitostí.
- [11] Zákon č. 586/1992 Sb. České národní rady o daních z příjmů.

Internetové zdroje

- [1] KATASTRÁLNÍ ÚŘAD. [online] 2013. [25. 04. 2013]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- [2] OCEŇOVÁNÍ MAJETKU. [online] 2013. [09. 04. 2013]. Dostupné z <http://www.trznice.cz/>.

Seznam zkratek

| | |
|----------------|--|
| KN | katastr nemovitostí |
| SJM | společné jmění manželů |
| KÚ | katastrální úřad |
| JCS | jednotková cena srovnávané stavby |
| I | index přepočtu cenových úrovní |
| KZP | koeficient vlivu zastavěné plochy |
| VRN | vedlejší rozpočtové náklady, vliv umístění stavby v % |
| KM | koeficient místa stavby |
| KD | koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceněná |
| JCO | jednotková cena oceňované stavby |
| RC | reprodukční cena |
| OP | obestavěný prostor |
| ZCU | základní upravená cena nemovitosti |
| ZU | základní cena |
| KB | koeficient vlivu vybavení stavby |
| KV | koeficient vlivu výšky podlaží |
| THU | technicko hospodářský ukazatel |
| P _R | roční znehodnocení |
| A _L | celkové opotřebení provedené výpočtem lineární metodou |
| S | stáří stavby |
| Z | celková životnost |
| T | upravená doba trvání stavby |
| TT | základní doba trvání stavby |
| Q | součinitel stavu konstrukcí dlouhodobé životnosti |
| A _K | celkové opotřebení vypočteno kvadratickou metodou |
| A _S | celkové opotřebení vypočteno semikvadratickou metodou |
| S _f | fiktivní stáří |
| ZZ | základní životnost stavby |
| T _S | skutečná doba dalšího trvání stavby |
| n | počet realizovaných srovnatelných prodejů |
| z _j | dosažený čistý roční zisk z objektu |

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| COB_j | dosažená prodejní cena objektu |
| C_v | výnosová metoda |
| i_r | míra kapitalizace |
| i | úroková sazba |
| z | dosažený čistý roční zisk |
| HEV | hrubý efektivní výnos |
| HPV | hrubý potenciální výnos |
| RV | riziko výpadku výnosů |
| ITC_s | indexová tržní cena |
| TC_s | tržní cena srovnávací nemovitosti |
| I_i | index odlišnosti |
| PH | porovnávaná hodnota |
| ČC | časová cena |
| COB | dosažená prodejní cena |
| K_p | koeficient polohy |
| K_k | koeficient konstrukce |
| K_{vm} | koeficient výměry |
| K_{bl} | koeficient balkónu |
| K_{pod} | koeficient podlaží |
| ČRV | čistý roční výnos |
| R | míra kapitalizace |
| RN | roční náklady |
| HRV | hrubý roční výnos |
| TH_K | technická hodnota |

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. 5. 2013

Marika Kusznová

jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Mapa se vzorkem bytů
- Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 3 Snímek z katastru nemovitostí

Příloha č. 1 Mapa se vzorkem bytů



Zdroj: www.mapy.cz, vlastní zpracování.

Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2012 12:15:02
Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

*Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 8274

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
[redacted], [redacted], Frýdek, 738 01 000000/0000
Frýdek-Místek 1

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Spůsob využití | Spůsob ochrany | Podíl na společných částech domu |
|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| 804/4 | byt | | 58/2207 |
| Budova Místek, č.p. 803, 804, 805, LV 3796, byt.dům | | | |
| | na parcele | 1989/5 LV 8019 | |
| | | 1989/6 LV 8019 | |
| | | 1989/7 LV 8019 | |
| | | 1989/11 LV 8019 | |

Parcely

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Povinnost k

Oprávnění pro

o Zástavní právo smluvní
- k zajištění pohledávky do celkové výše 2.000.000,- Kč a příslušenství
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova Jednotka: 804/4 V-8000/2000-802
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,
RČ/IČO: 49240901
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 16.11.2011. V-8000/2000-802

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nebyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí Okresního soudu ve Frýdku-
Místku 47 D-000/2000 ze dne 01.08.2000. Právní moc ke dni 22.08.2000. Z-8094/2000-802
Pro: [redacted], [redacted], Frýdek, 738 01 Frýdek- RČ/IČO: 000000/0000
Místek 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2012 12:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 8274

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.09.2012 12:17:54

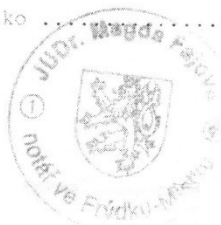
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 244/2012, že tato listina, která
vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné
správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající
se z 1.2.... listů, odpovídá výstupu z informačního systému
veřejné správy v elektronické podobě.

v Frýdku-Místku dne 4.9.2012

Podpis Razítko

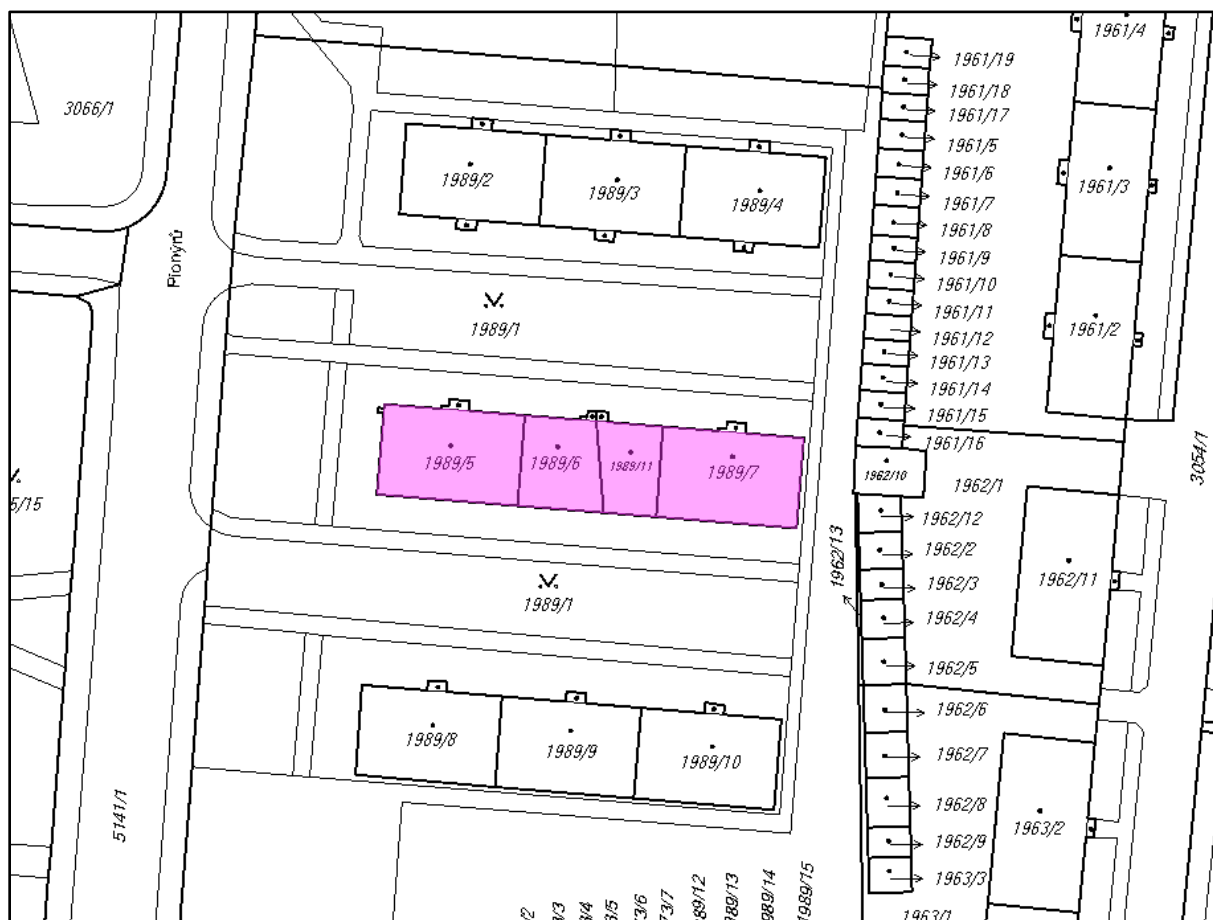
Monika Škerňáková
notářská tajemnice
pověřená notářem



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 2

Zdroj: výpis z katastru nemovitostí v textové formě.

Příloha č. 3 Snímek z katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí, <http://www.cuzk.cz/>, vlastní zpracování.